

**UNIVERSIDADE DE LISBOA**

**Faculdade de Direito**



**COEXISTÊNCIA ENTRE O REGISTO PREDIAL E A  
USUCAPIÃO NO ARTIGO 5º DO CÓDIGO DE REGISTO  
PREDIAL**

**Orientador: Professor Doutor José Luís Bonifácio Ramos**

**Vanessa Filipa Barata Gonçalves**

**Mestrado Bolonha em Ciências Jurídico-Forenses**

**2018**

A presente dissertação não foi elaborada de acordo com novo Acordo Ortográfico, publicado no Diário da República, n.º 193, I Série-A, aprovado para ratificação, pela Resolução da Assembleia da República n.º 26/91, e ratificado pelo Decreto do Presidente da República n.º 43/91, ambos de 23 de agosto de 1991, pp. 4370-4388, com alterações posteriores publicadas no Diário da República, n.º 256, I Série-A, aprovadas pela Rectificação n.º 19/91, de 7 de novembro. Poderão ainda assim existir citações que estejam de acordo com o mesmo.

*“O entusiasmo é a maior força da alma.  
Conserva-o e nunca te faltará poder para conseguires o que desejas.”*

Napoleon Hill

## AGRADECIMENTOS

A realização desta dissertação de mestrado foi sem dúvida alguma, uma das coisas que mais força interior me exigiu. Durante um ano, passei por inúmeras fases, houve momentos que pensei em desistir, houve outros que senti que tudo à minha volta estava a acontecer e não me permitia debruçar-me neste trabalho, mas foi nos momentos em que me lembrava “eu preciso de chegar ao fim” que encontrei força e confiança para continuar. Sentada horas a fio em frente um computador, rodeada de papéis e de livros, enfrentei grandes desafios, medo de falhar, a preocupação de não acabar no prazo, o receio de não fazer um bom trabalho, todavia a predisposição de me entregar com todas as minhas forças a este objectivo falou mais alto.

Porém, embora a maior força e entusiasmo tenha vindo de dentro mim, sem a assistência de algumas pessoas, teria sido muito mais difícil, senão impossível. Assim, quero agradecer:

À minha mãe, em primeiro lugar, pois é nela que concentro todas as minhas energias para que ela tenha mais um motivo de orgulho. É a primeira em tudo na minha vida, a que nunca me deixa cair e que está sempre presente seja para o bem ou para o mal.

Em segundo lugar à minha segunda mãe, à minha irmã, que é a melhor amiga que alguma vez poderei ter. As suas palavras de coragem fizeram-me chegar até aqui. Quando achava que tudo ia dar errado ela estudou comigo, mesmo sem perceber nada do assunto.

Ao meu estimado professor orientador, José Luís Bonifácio Ramos, pela sua disponibilidade, pelo acompanhamento, pelos conselhos, no fundo por ter guiado esta minha batalha até ao fim.

Ao meu namorado, por estar presente não só nesta difícil etapa como há onze anos em tudo na minha vida. Abdicou de muito do seu tempo para ficar ao meu lado enquanto eu escrevia páginas e páginas desta obra.

Às minhas amigas Ana e Rita que foram um pilar essencial nesta jornada. Foram as minhas melhores ouvintes e conselheiras, sempre com as mesmas palavras de incentivo “tu consegues!” Não houve um dia que não estivessem disponíveis para ouvir os meus desabafos e para me darem coragem e confiança.

A todo o resto da minha família e amigos, pois de uma maneira ou de outra todos acabaram por contribuir para eu chegar ao fim e vencer as inseguranças que tive nesta realização.

## **LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS**

Ac. Acórdão

apud – Em

B.F.D. – Boletim da Faculdade de Direito

C.f. - Confira

C.C. – Código Civil

C.R.P. – Constituição da República Portuguesa

C.R.Pred. – Código de Registo Predial

DGSI - Direção-Geral dos Serviços de Informática

ed. – Edição

Ibidem – Mesma obra

in – Em

n.º - Número

ob. Cit. – Obra citada

pág. - Página

pp. - Páginas

R.L.J. – Revista de Legislação e Jurisprudência

R.O.A. – Revista da Ordem dos Advogados

ss. – Seguintes

S.T.J. – Supremo Tribunal de Justiça

Vol. – Volume

## RESUMO

A presente dissertação tem como objecto de estudo a relação de coexistência entre o Registo Predial e o instituto da Usucapião, presente no artigo 5º nº2 alínea a) do Código de Registo Predial.

A usucapião é um instituto muito antigo que remonta aos tempos romanos e que tem como base a aquisição de um determinado direito sobre uma coisa em decorrência do uso da mesma por determinado lapso de tempo. Como tal, no presente trabalho faremos uma alusão ao instituo em causa, à sua origem histórica, aos pressupostos necessários para a sua aquisição, ao seu fundamento, à sua forma de aquisição como originária, ao objecto passível de ser adquirido desta forma e por fim à sua constitucionalidade.

Todavia, para que este instituto seja invocado, tem de estar preenchido o seu pressuposto principal que é a existência de uma situação de posse. Assim, dedicaremos um segundo capítulo, ao estudo da posse e aos seus caracteres, como sendo, uma posse titulada ou não titulada, uma posse de boa ou má fé, uma posse pacífica ou violenta, ou, uma posse pública ou oculta.

Acontece, que, a aquisição por usucapião (no caso em questão, trata-se de bens imóveis) que prevaleça, põe em causa direitos existentes na esfera jurídica de outras pessoas, mais propriamente, retira direitos ao titular de uma determinada coisa que por inércia não cuidou dos mesmos, criando uma situação que se sobrepõe ao registo fundiário.

Porém, o registo, serve para dar segurança e publicidade à situação jurídica dos prédios e para além disso, como consta do artigo 5º nº1 do Código de Registo Predial, os factos que estejam sujeitos a registo, *a contrario sensu*, produzem efeitos contra terceiros, depois da data do respectivo registo.

Contudo, o nº2 alínea a), do artigo referido no parágrafo anterior, é uma excepção ao nº 1 do mesmo, ou seja, uma aquisição fundada na usucapião não é afectada pelo facto de existir ou não registo de um facto que esteja sujeito a registo.

Assim, o último capítulo deste estudo será dedicado a este confronto existente entre o instituto da usucapião e o Registo Predial e às opiniões totalmente divergentes da doutrina, sobre o assunto em apreço.

**Palavras-chave:** Usucapião; Posse; Coexistência; Exclusão; Registo predial.

## ABSTRACT

This essay aims at studying the relationship of coexistence between Land Registry and adverse possession, referred to in point (a) of paragraph 2 of Article 5 of the Land Registry Code.

Adverse possession is very old, and it goes back to Roman times. It has for a basis the granting of a right to something as a result of the usage of that estate within a particular time. Consequently, in this essay we will mention adverse possession, its historical origin, its granting assumptions, its foundation, its forms of acquisition, its acquisition liability and at last its constitutionality.

Nevertheless, for adverse possession to be invoked, its main assumption, which is the existence of ownership, has to be satisfied. Thus, we will dedicate the second chapter to the study of ownership and its features, namely titled or untitled ownership, in good or in bad faith ownership, peaceful or violent ownership, and public or hidden ownership.

It turns out that the acquisition by means of adverse possession (Namely, real estate.) that prevails, interferes with other people's legal rights, more specifically, it takes rights away from the owner of something that due to inertia didn't take care of its properties, by creating a situation that overlaps a land registration.

However, the registration serves to protect and to publicise estates legal situation, and in addition, as referred to in Article 5 of the Land Registry Code, the facts which are subject to registration, *a contrario sensu*, have effect against third parties, after the date of the respective registration.

Point a) of paragraph 2, however, is an exception to paragraph 1 of the mentioned article, which means that an acquisition based on adverse possession is unaffected by the fact of existing or not a registration.

Therefore, the last chapter of this essay will be dedicated to this tension between adverse possession and Land Registry, and also to the differences of opinion concerning the doctrine on this matter.

**Keywords:** Adverse possession; Ownership; Coexistence; Exclusion; Land Registry.



# ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO.....	pág. 11
--------------------	---------

## II. USUCAPIÃO

1. Noção.....	pág. 14
2. Origem histórica.....	pág. 15
3. Pressupostos.....	pág. 16
4. Fundamentação.....	pág. 18
5. Aquisição originária de direitos reais.....	pág. 19
6. Objecto.....	pág. 22
7. Constitucionalidade.....	pág. 27

## III. POSSE

1. Noção.....	pág. 28
2. Evolução histórica.....	pág. 29
3. Caracteres:	
a) Titulada e não titulada.....	pág. 30
b) Boa-fé e má-fé.....	pág. 31
c) Pacífica e violenta.....	pág. 32
d) Pública e oculta.....	pág. 33
4. Elementos constitutivos.....	pág. 33
5. Posse em nome próprio – Posse e detenção.....	pág. 36

## IV. SISTEMA DE REGISTO PREDIAL NO DIREITO PORTUGUES

1. Finalidade.....	pág. 41
2. Características do sistema:	
a) Sistema de base real.....	pág. 42
b) Sistema de inscrição.....	pág. 43
c) Registo declarativo.....	pág. 43
d) Sistema de registo de direitos.....	pág. 43
3. Sistema do título.....	pág. 44

## V. A USUCAPIÃO E O SEU CONFRONTO COM O REGISTO PREDIAL

1. Enriquecimento sem causa da usucapião.....pág. 45
2. Usucapião versos aquisição tabular.....pág. 46
3. Posição de Mouteira Guerreiro.....pág. 48
4. O artigo 5º do Código de Registo Predial.....pág. 55
5. Relação de coexistência entre o Registo Predial e Usucapião.....pág. 59
6. A coexistência entre o Registo Predial e a Usucapião no artigo 5º nº2 alínea a) do Código de Registo Predial.....pág. 66
7. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça Usucapião/Registo.....pág. 70

## VI. CONCLUSÃO.....pág. 74

## VII. BIBLIOGRAFIA.....pág. 79

## VIII JURISPRUDÊNCIA.....pág. 85

## I. INTRODUÇÃO

O instituto da usucapião é uma figura muito antiga, uma vez que está presente no Direito português desde o tempo do Direito Romano<sup>1</sup>. Apesar de com algumas alterações ao longo do tempo, manteve-se inalterado o seu objecto. Assim, a usucapião consiste no facto de adquirir um bem pelo uso do mesmo por determinado lapso de tempo de acordo com o artigo 1287.º do Código Civil.

Dedicaremos assim, este estudo, à aquisição por usucapião de bens imóveis, com especial atenção ao direito de propriedade, uma vez que se trata do direito real máximo, artigo 1305º do mesmo diploma.

Para haver usucapião tem de haver posse, nas palavras de Jean Carbonier uma posse útil e isenta de vícios pode fazer adquirir o direito de propriedade<sup>2</sup>.

Para que alguém possa adquirir um imóvel por usucapião, tornar-se então necessário que se preencham os seguintes requisitos: a existência de uma situação de posse, que essa mesma posse seja exercida de forma pacífica e publica por um determinado lapso de tempo e por fim terá de ser invocada judicial ou extrajudicialmente, uma vez que não opera automaticamente. Assim, a posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde à sua actuação.

A usucapião consiste numa forma de aquisição originária de direitos reais de gozo, ou seja, não depende de um direito anterior, o usucapiente actua contra a inscrição registal a favor do titular do direito. Assim, mesmo que exista um direito anterior, que pese embora o usucapiente tenha uma posse formal e autónoma<sup>3</sup> é confrontado com o titular do direito de propriedade, que dispõe apenas de um poder jurídico simples uma vez que é subtraído da posse, pois o direito adquirido por usucapião não provém desse direito, não tem causa nele, mas adquire-se contra ele ou apesar dele. Portanto o direito anterior extingue-se no caso da propriedade para dar lugar ao novo direito, não existindo entre eles nenhum elo de derivação mas apenas cronológico.

---

<sup>1</sup> Cf. Santos Justo, “A usucapião (Direito Romano e Direito Português)”, in *Revista de Direito Comparado Luso-Brasileiro*, n.º24, 2003, pág.58.

<sup>2</sup> Cf. Jean Carbonnier, *Droit Civil*, T.3 - Les biens (Monnaie, immeubles, meubles), Thémis, 16.ª ed. actualizada, PUF (Presses Universitaires de France), Paris, Junho de 1995, pág. 209.

<sup>3</sup> Segundo Orlando de Carvalho: «uma posse sem fundamento, sem causa, num direito dado», Cf. “Introdução à Posse”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*.

A inércia do proprietário faz com que a sua situação patrimonial fique reduzida em benefício de outrem, pelo facto de este possuir a coisa no seu próprio interesse.

Este estudo basear-se-á assim, no conflito existente entre o instituto da usucapião e o sistema de registo predial, tendo em atenção as diferentes opiniões e como fundo as situações em que a usucapião se sobrepõe ao registo, como acontece no artigo 5º nº2 al. a) do C.R.Pred.

As opiniões dividem-se, pois existe uma parte da doutrina que se questiona se o facto de usar uma coisa pode ser tão forte que consubstancie na mudança da titularidade de um direito, uma vez que um proprietário que não use o seu prédio não pode fazer valer a sua qualidade de proprietário, perante o possuidor. Será que o proprietário não pode escolher não usar aquilo que lhe pertence? Será que a propriedade obriga o seu uso?

Porém, a maioria da doutrina defende que a “(...) [usucapião] não tem por objecto nem por efeito privar uma pessoa do seu direito de propriedade, mas conferir ao possuidor, sob certas condições, e pelo decurso do tempo, um título de propriedade correspondente à situação de que não foi contestada dentro de certo prazo (...) responde a um motivo de interesse geral de segurança jurídica, ao fazer corresponder o direito de propriedade a uma situação de facto duradoura, caracterizada por uma posse continua e não interrompida, pacífica, publica, não equivocada e a título de proprietário.”<sup>4</sup>

“A usucapião realiza a velha aspiração histórico-social de reconhecer o domínio a quem, de facto, trabalhe os bens disponíveis e lhes dê utilidade pessoal e social.”<sup>5</sup>

Um proprietário que não exerça o seu direito, ou seja não pratica os actos que correspondam aos poderes e faculdades que dele constam, arrisca-se a perde-lo, no caso de um terceiro manter a posse do bem, preenchendo determinadas características durante o tempo legal exigido para invocar a usucapião.

Contudo, apesar de se falar ao longo do trabalho, de uma situação em que a usucapião se sobrepõe ao registo, adoptamos ao invés a posição de que o que existe na realidade é uma relação de coexistência entre as duas figuras<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> Cf. Decisão da *Cour de Cassation*, apud, Vassalo Abreu, “Usucapião de imóveis sem indemnização”, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol.88-1, Coimbra, 2012, pág. 205.

<sup>5</sup> Cf. Menezes Cordeiro, “Da usucapião de imóveis em Macau”, in *Revista Ordem Advogados*, nº 53, 1993, pág. 38.

<sup>6</sup> Cf. Vassalo Abreu “A Relação de Coexistência entre a Usucapião e o Registo Predial no Sistema Jurídico Português”, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra, 2009.

Qual será então, o fundamento para que o verdadeiro titular fique privado de um bem de que é titular? O instituto da usucapião destrói o objectivo do registo predial de dar publicidade a situação jurídica dos prédios? Entre a usucapião e o registo existe uma relação de exclusão ou de coexistência? Porque é que o artigo 5º nº 2 al. a) do C.R.Pred. exclui a usucapião da necessidade de registo para que o direito seja oposto a terceiros?

O objecto de estudo desta dissertação, passa por responder a estas questões, como tal algumas respostas passam pelo facto de que o proprietário ao não usar a coisa desencadeia na comunidade a incógnita de quem é o verdadeiro titular, uma vez que o possuidor usa a coisa como se fosse sua.

Em suma, com a aplicação do instituto da usucapião, a lei pretende que se una na mesma pessoa a titularidade do direito real e a correspondente posse causal com vista a estabilidade e segurança jurídica. Atribui-se assim o direito ao sujeito que usa a coisa sem qualquer oposição do proprietário inerte, de forma a adequar o direito à realidade.

Quanto ao nº 2 da al. a) do artigo 5º do C.R.Pred., no qual se foca este estudo, está presente o efeito enunciativo. Esta norma é uma excepção ao número um, uma vez que naquele, embora o negócio seja válido, não poderia ser oponível a terceiros na ausência de registo, enquanto neste, mesmo que não seja levado a registo produz igualmente os seus efeitos e é oponível a terceiros.

Do exposto decorre, o problema de saber se neste quadro de terceiros para efeito de registo, pode entrar uma aquisição por usucapião, pois como é sabido a alínea a) nº 2 do artigo 5º do C.R.Pred. dá prevalência à usucapião, não se impondo o registo, no caso de a usucapião ser invocada pelo primeiro adquirente que obteve validamente o seu direito sobre o bem, do mesmo autor comum, mas que contudo não efectuou o registo.

Porém e como já referido várias vezes, para alguma parte da doutrina e jurisprudência, o instituto da usucapião, e essa sua prevalência perante o registo predial no sistema jurídico português, não se adequa a realidade da sociedade aos dias de hoje. A grande parte da doutrina e jurisprudência continua a defender o contrário, ou seja que neste momento, com o ordenamento jurídico vigente, esta é a solução mais adequada, a usucapião continuar a ter supremacia face ao registo.

## II. USUCAPIÃO

### 1. Noção

O Código Civil português consagrou o instituto da usucapião (do latim *usucapio*: "adquirir pelo uso", [*usus* = uso + *cipio* = aquisição]<sup>7</sup> no artigo 1287<sup>o</sup><sup>8</sup>, como sendo a aquisição de um direito que é facultada ao indivíduo que por um certo período de tempo deteve a posse do direito de propriedade, consubstanciando o “efeito criador da posse”<sup>9</sup>. Como refere Abílio Vassalo Abreu, quando se fala neste “efeito criador da posse”, alude-se à *usucapio contra tabulas*, quer isto dizer que a usucapião se opõe ao registo<sup>10</sup>. Portanto, o possuidor pode adquirir a coisa objecto do direito de propriedade ou de outro direito real de gozo através de uma posse prolongada no tempo e dotada de determinadas características, prescritas na lei. Na usucapião de imóveis, pois é essa o nosso objecto de estudo, o imóvel tem de ser usucapível, uma vez que nem todos os imóveis são passíveis de usucapir, como é o caso dos bens do Estado, das servidões prediais não aparentes e dos direitos de uso e habitação.

A usucapião é uma forma de aquisição originária<sup>11</sup> de direitos, ou seja, é uma forma de constituição de direitos reais e não uma forma de transmissão<sup>12</sup>, uma vez que o possuidor adquire o direito *ex novo*<sup>13</sup>, adquire sem vínculo com o anterior proprietário. Assim, trata-se de um título originário aquele que a lei requer para a aquisição por usucapião, e não um título semelhante ao de um acto de compra e venda, uma vez que este é um título derivado.

---

<sup>7</sup> Cf. Santos Justo, “A usucapião (Direito Romano e Direito Português)”, in *Revista de Direito Comparado Luso-Brasileiro*, n.º24, 2003, pág.58

<sup>8</sup> Cf. António Raposo Subtil, Manuel Ilhéu. João Ricardo Nóbrega, Maria Cristina Bogado Teles de Menezes, Maria José Esteves, Ana Carla Carvalho e Catarina Costa Lopes, *Guia do Direito Imobiliária – Aquisição do Direito de Propriedade*, in *Vida Económica*, vol. I, 2007, pág. 21., o Artigo 1287º do C.C., consubstancia a regra fundamental da usucapibilidade.

<sup>9</sup> Expressão que é utilizada por Jean Carbonnier, cf. *Droit Civil*, T.3 - *Les biens (Monnaie, immeubles, meubles)*, *Thémis*, 16.<sup>a</sup> ed. actualizada, PUF (presses universitaires de France), Paris, Junho de 1995, p.217 e ss, onde afirma que “uma posse, pelo menos uma posse útil, isenta de vícios, pode fazer adquirir o direito de propriedade [ou, *amplius* outro direito usucapível, acrescentado por Abílio Vassalo Abreu]; o facto pode criar o direito.”

<sup>10</sup> Cf. Vassalo Abreu, “A Relação de Coexistência entre a Usucapião e o Registo Predial no Sistema Jurídico Português”, *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita*, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra, 2009, pág. 32.

<sup>11</sup> Cf. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 18 de Outubro de 2012, consultável em DGSJ.

<sup>12</sup> Cf. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 09 de Fevereiro de 2017, consultável em DGSJ.

<sup>13</sup> CF. Vassalo Abreu, *Titularidade Registral do Direito de Propriedade Imobiliária versus Usucapião*, (“Adverse Possession”), Coimbra, 2013, pág. 19.

Sendo invocada e preenchendo os requisitos necessários, a usucapião gera assim um novo direito na esfera jurídica do possuidor, desapossando assim o titular do direito, sem que alguns casos esteja prevista qualquer indemnização por parte daquele a favor deste<sup>14</sup>.

## 2. Origem histórica

A usucapião é uma figura muito antiga que constava da Lei das XII Tábuas, contudo sendo até mais antiga do que esta, mantendo-se quase inalterada até aos dias de hoje. Este instituto tão antigo teve e ainda tem nos dias de hoje como ponto de partida a posse, mantida por um certo tempo, a boa-fé e justa causa ou título<sup>15</sup>.

Portanto, o instituto em questão remonta aos tempos romanos, em que quem usava um imóvel por dois anos adquiria o domínio do mesmo<sup>16</sup>, constituindo então um modo de aquisição de alguns direitos reais. Para além da referida duração da posse, para que a usucapião se verifica-se era necessário o preenchimento dos seguintes requisitos: ser cidadão romano, possuir um objecto físico que pudesse ser objecto de negociação<sup>17</sup> e por fim a boa-fé do possuidor no momento em que se iniciasse a posse.

Porém a duração de dois anos da posse era demasiado curta para se poder aplicar a certas situações, tornando o instituto lacunoso. Para resolver tal situação foi criada na Grécia a *longi temporis praescriptio*<sup>18</sup>, com o objectivo de paralisar as reivindicações do proprietário que por vinte anos não reagiu contra a posse de outrem, ou dez anos consoante vivessem na mesma cidade, contudo, a usucapião acabou por se ir misturando com o instituto em causa. Justiniano no *Corpus Iuris Civilis* juntou assim o domínio (*usucapio*) e a *longi temporis praescriptio* a par de uma posse titulada e da boa-fé do possuidor, mais tarde dando origem à «prescrição aquisitiva»<sup>19</sup> no Direito Comum e no Código de Seabra<sup>20</sup> e mais tarde usucapião no Código de Vaz Serra de 1996.

---

<sup>14</sup> Cf. Vassalo Abreu, “Usucapião de imóveis sem indemnização”, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol.88-1 Coimbra, pág. 191.

<sup>15</sup> Cf. Santos Justo, “Direito Privado Romano – III (Direitos Reais)”, in *Boletim da Faculdade de Direito*, Coimbra, 1997, pág. 73 e ss.

<sup>16</sup> *Ibidem*.

<sup>17</sup> «*Possessio* de uma *res corpórea* e *in commercio*».

<sup>18</sup> Cf. Santos Justo, “A usucapião (Direito Romano e Direito Português)», in *Revista de Direito Comparado Luso-Brasileiro*, n.º24, 2003, pág. 57 e ss.

<sup>19</sup> *Ibidem*. Menciona que Menezes Cordeiro utiliza a expressão «prescrição positiva».

<sup>20</sup> Cf. Menezes Cordeiro “Da usucapião de imóveis em Macau”, in *Revista Ordem Advogados*, nº 53, 1993, pág. 38.

Posteriormente, para posses com duração de quarenta e mais tarde de trinta anos, dispensou-se a justa causa e a boa-fé. Todavia, no ano de 528 voltou a ser exigida a boa-fé do possuidor e considerado indigno quem iniciasse a posse com a consciência de que estava a lesar um direito de outrem.

Porém, como é sabido, a boa-fé do possuidor não era exigida para colocar em acção a usucapião, uma vez que a posse de má-fé apenas é sancionada com o alargamento do prazo para se usucapir.

Por fim, é importante referir que a redação da actual norma do artigo 1287º do Código Civil é criticada pela maior parte dos autores, por um lado por se tornar repetitiva e por outro por referir a posse de direitos, uma vez que o nosso sistema não admite a posse de direitos mas sim de coisas <sup>21</sup>.

### 3. Pressupostos

Na aquisição por usucapião de direitos reais sobre imóveis, no direito português vigente, a lei exige o preenchimento cumulativo de determinados pressupostos ou requisitos essenciais para que se possa verificar uma situação de usucapião.

É necessário existir uma situação de posse<sup>22</sup> em termos do direito de propriedade ou de outro direito real de gozo, por via de regra usucapíveis (propriedade horizontal, usufruto, superfície e servidões prediais [aparente]), é o que resulta dos artigos 1287º e 1293º do C.C.

Para efeitos de usucapião a posse tem de que ser exercida de forma pacífica e de fruição pública<sup>23</sup>, medida pelos padrões de cognoscibilidade, ou seja a posse é cognoscível se um interessado razoável (medianamente diligente e sagaz)<sup>24</sup>, colocado na

---

<sup>21</sup> Cf. Vassalo Abreu “A Relação de Coexistência entre a Usucapião e o Registo Predial no Sistema Jurídico Português”, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra, 2009, pág. 45 e ss.

<sup>22</sup> Os detentores ou possuidores precários não podem adquirir para si, por usucapião, o direito possuído, excepto se inverterem o título da posse.

<sup>23</sup> Só assim a posse é relevante para efeitos de usucapião.

<sup>24</sup> Cf. Orlando de Carvalho sublinha, “Claro que se há registo do título aquisitivo do direito em termos do qual se possui, há um forte indicio de publicidade da posse, ma só efeito de publicidade do registo não pode estender-se sem mais à situação empírica, pois uma coisa é o direito que se publicita, outra coisa é a posse do bem. Do direito só decorre que se pode possuir (que a posse, causal, é faculdade secundaria do direito subjectivo); não decorre que efectivamente se possua. O *thema probandi*, na averiguação de facto que sempre implica a qualificação da posse como pública, é a cognoscibilidade da posse em si mesma, não



posição do interessado, dela tivesse percepção<sup>25</sup>, de acordo com os artigos 1297º e 1300º do C.C.<sup>26</sup>.

Outro requisito exigido para a verificação da usucapião é a manutenção da posse por um certo lapso de tempo, consoante os prazos legalmente fixados em harmonia com outros factores, como sendo titulada ou não, de má-fé ou de boa-fé, o registo ou não da mera posse<sup>27</sup> ou do título à luz dos artigos 1294º a 1296º, 1298º e 1299º do C.C.

Como é sabido, é por fim necessária<sup>28</sup> a invocação<sup>29</sup> judicial ou extrajudicial da usucapião quando decorrido o prazo imposto na lei, uma vez que esta não opera automaticamente, nem pode ser conhecida *ex officio* ao abrigo do artigo 303º por remissão do artigo 1292º do C.C.<sup>30</sup>, apesar de a lei não especificar essa invocação pode ser expressa ou tácita<sup>31</sup>, e pode ser declarada verbalmente, contudo por vezes a lei exige documentos escritos, podendo o usucapiente socorrer-se de uma justificação notarial<sup>32</sup>.

---

constituindo o registo do *titulus adquirendi* do direito nenhuma presunção nesse sentido (apenas um índice semiótico para o julgador).

<sup>25</sup> Cf. Orlando Carvalho, “Introdução à Posse”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, nº 123, 1990-1991, pág. 106.

<sup>26</sup> O artigo 1262º diz-nos que a posse é pública quando é conhecida ou cognoscível pelos interessados, no momento da sua aquisição. Como nos refere Orlando de Carvalho, este texto da lei é inexacto enquanto sugere que o que importa para esta característica é o momento do exercício, e não o momento da aquisição da posse, [...] a publicidade, conforme resulta das lei, mede-se pelos padrões de cognoscibilidade («... de modo a poder ser conhecida...»), não pelo efectivo conhecimento.

<sup>27</sup> A mera posse só é registada em vista de decisão final proferida em processo de justificação, nos termos da lei registal, na qual se reconheça que o possuidor tem possuído pacifica e publicamente por tempo não inferior a cinco anos.

<sup>28</sup> É necessário invocar pois a usucapião não opera automaticamente.

<sup>29</sup> A invocação da usucapião pode ser expressa ou tácita, de acordo com a norma geral do artigo 217º do C.C.

<sup>30</sup> A lei apenas atribui a faculdade de aquisição por usucapião a quem dela se possa aproveitar, ou seja ou ao possuidor, ou aos credores deste ou a terceiros com legítimo interesse na sua declaração.

<sup>31</sup> Refira-se a propósito, o Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 3 de Fevereiro de 1991, consultável em DGSI, em cujo sumário se pode ler, nomeadamente: «I - A usucapião considera-se invocada desde que se mostre alegado o complexo fáctico subjacente. Tal invocação pode, pois, ser implícita ou tácita, se os factos alegados integrarem, de modo manifesto, os respectivos elementos ou requisitos constitutivos e revelarem inequívoca de fundar o seu direito na usucapião. [...] ».

<sup>32</sup> Cf. Ac. do Supremo Tribunal Justiça, de 19 de Fevereiro 2013 consultável em DGSI, com seguinte sumário: “I - A justificação notarial não passa de um expediente técnico simplificado destinado a obter uma titulação excepcional que sirva de base ao registo predial de um imóvel, não garantindo, com a necessária segurança, a realidade efectiva do direito afirmado, não obstante a intervenção de três declarantes, sabida como é a pouca fiabilidade da prova testemunhal, sobretudo quando não submetida a qualquer contraditório (cf. arts. 116.º, n.º 1, do CRgP, 89.º e 96.º, n.º 1, do CN). II - Sem prejuízo de se admitir que alguns elementos essenciais da descrição predial poderão ser abrangidos pela presunção registal é ponto assente, na jurisprudência, que a dita presunção não se estende à área do prédio registado (cf. art. 7.º do

Assim, usando as palavras de Vassalo Abreu “a usucapião só deve ser atendida quando os actos materiais da posse forem tão manifesta, clara e ostensivamente exercidos que não se suscita dúvida alguma sobre a sua prática, inclusive por existirem *sinais* objectivos, e também quando o *animus* for manifesto e, assim, essa evidência, bem como a efectiva publicidade e demais características relevantes possam ser reconhecidas e veridicamente testemunhadas.”<sup>33</sup>

#### 4. Fundamentação

Chegados aqui, importa esclarecer qual o fundamento da usucapião, uma vez que é preciso perceber qual a justificação que leva a um sujeito que apenas possui uma determinada coisa a adquirir o direito correspondente ao poder de facto por ele exercido sobre essa mesma coisa, apenas porque a possui por um determinado lapso de tempo, de forma pacífica e pública e com a intenção de dela se apropriar. Em contrapartida, quando o possuidor adquire através da usucapião, o verdadeiro titular da coisa fica privado da mesma total ou parcialmente (no caso de um direito real menor).

A justificação mais utilizada é a que se prende com os interesses públicos da comunidade, com a certeza e segurança da presença de direitos reais de gozo sobre determinados bens e da titularidade dos mesmos de forma a proteger o comércio jurídico imobiliário. Apesar de um proprietário ter o direito de não usar a coisa, desencadeia na comunidade uma indefinição de quem é o verdadeiro titular, quando existe um possuidor que usa a coisa como se fosse sua. Esta confusão gerada de quem é realmente o proprietário afecta o desenvolvimento económico uma vez que os

---

CRgP), pelo que não será pelo facto de o registo se ter fundado em escritura de justificação notarial, que a presunção legal ficará alargada à área do prédio constante da descrição. III - Uma vez efectuado o registo definitivo, com base na escritura de justificação notarial, surge então a presunção legal estabelecida no art. 7.º do CRgP, nos termos gerais. A presunção emerge daquele registo e não da escritura de justificação que tenha estado na sua base; assim, uma vez efectuado o registo, este ganha autonomia em relação ao título a partir do qual foi efectuado. IV - A recorrente não beneficia directamente da presunção registral dos restantes antepossuidores registados. Beneficia, sim, da presunção decorrente do registo definitivo da sua própria aquisição, pelo que as presunções anteriores, quando muito, poderiam ser invocadas para demonstrar que o direito de propriedade sobre o prédio em causa existia na titularidade dos antecessores (transmitentes), sendo irrelevantes para fazer presumir a área do prédio.”

<sup>33</sup> Cf. Vassalo Abreu, “A Relação de Coexistência entre a Usucapião e o Registo Predial no Sistema Jurídico Português”, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra, 2009.

potenciais compradores podem recuar com receio de eventuais dúvidas sobre a titularidade.

Existe um conflito entre a estabilidade do tráfico imobiliário e o interesse na segurança do direito. A usucapião está ligada à justiça de forma a facilitar a identificação de um bem ao seu titular. É assim possível afirmar que existem ainda muitas zonas em que as pessoas não tem acesso a algum tipo de informação e como tal fazem a associação que a pessoa que vêem regularmente a usar a coisa será então o proprietário da mesma.

Contudo, há opiniões que vão no sentido contrário, que acham que aquela incerteza ligada ao não exercício do direito pelo proprietário, poderá durar muito tempo sem que daí advenha qualquer consequência jurídica se não se verificar uma situação de usucapião sobre o imóvel por parte de outrem. Consideram assim que o interesse público na certeza e segurança quanto ao estatuto dos bens imóveis não é suficiente para justificar a usucapião. Defendem também que de acordo com o artigo 298º nº 3 do C.C., serve de justificação, que a usucapião serve como sanção ao proprietário pelo facto de este não usar a coisa, uma vez que esta norma afirma que a propriedade não se extingue pelo não uso. Porém, a nosso ver apesar de a propriedade não se extinguir pelo não uso, o facto de o proprietário não defender a sua posição perante outrem durante tanto tempo coloca-o numa posição frágil.

Em suma, com a aplicação do instituto da usucapião, a lei pretende que se una na mesma pessoa a titularidade do direito real e a correspondente posse causal com vista a estabilidade e segurança jurídica. Atribui-se assim o direito ao sujeito que usa a coisa sem qualquer oposição do proprietário inerte, de forma a adequar o direito à realidade.

## **5. Aquisição originária de direitos reais**

Como já foi referido no presente estudo, no sistema jurídico português, a usucapião constitui uma forma de aquisição originária de direitos reais de gozo, *maxime* do direito de propriedade e de outros direitos desde que usucapíveis, cuja origem remonta ao Direito romano<sup>34</sup>. O direito adquirido originariamente surge *ex novo* na esfera jurídica do sujeito, uma vez que este não depende geneticamente de um direito anterior, seja quanto à existência, seja quanto ao âmbito ou conteúdo ou seja quanto à

---

<sup>34</sup> À semelhança do que acontece na maioria dos direitos modernos de raiz continental europeia.

extensão ou área de incidência, pois é apenas dependente de um facto aquisitivo em que o processo de usucapião se está a analisar, facto este que nos remete para o sistema do título.

Assim, mesmo que exista um direito anterior, como no caso em apreço e que pese embora o usucapiente tenha uma posse formal e autónoma<sup>35</sup> é confrontado com o titular do direito de propriedade, que dispõe apenas de um poder jurídico simples uma vez que que é subtraído da posse, pois o direito adquirido por usucapião não provém desse direito, não tem causa nele, mas adquire-se contra ele ou apesar dele. Portanto o direito anterior extingue-se no caso da propriedade para dar lugar ao novo direito, não existindo entre eles nenhum elo de derivação mas apenas cronológico.

De acordo com o acórdão do STJ “A usucapião constitui um modo de aquisição originária, ou seja, é uma forma de constituição de direitos reais e não uma forma de transmissão e, por isso, a propriedade conferida com base na usucapião não está dependente de qualquer outro circunstancialismo juridicamente relevante que surja ao lado do seu processo aquisitivo e que, só aparentemente poderá interferir neste procedimento de consignação de direitos; porque se trata de uma aquisição originária, o decurso do tempo necessário à sua conformação faz com que desapareçam todas as incidências que neste processo eventualmente possam ter surgido.”<sup>36</sup>

Cumpra ainda fazer referência a uma outra opinião sobre a forma de aquisição da usucapião. Na opinião de Bonifácio Ramos, esta aquisição não se enquadra nem nas aquisições originárias nem nas aquisições derivadas, cabendo antes a uma terceira categoria que intitula de *tertium genus* aquisitivo<sup>37</sup>. Esta forma de aquisição destina-se assim para os casos em que a situação não se enquadre em nenhuma das tradicionais formas de aquisição.

“A aquisição do domínio derivada de posse, mantida por um determinado período de tempo, não denota vontade do precedente em transmitir o domínio, como aquisição derivada, mas também não pretende significar que o novo direito real, adquirido pelo titular de posse pacífica e pública, seja totalmente independente da situação jurídica precedente.”<sup>38</sup>. O autor justifica esta sua opinião com base em vários argumentos: o primeiro é que nesta aquisição não chega a verificação da posse pelo

---

<sup>35</sup> Segundo Orlando de Carvalho: «uma posse sem fundamento, sem causa, num direito dado», Cf. “Introdução à Posse”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*.

<sup>36</sup> Cf. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 09 de Fevereiro de 2017, consultável em DGSJ.

<sup>37</sup> Cf. Bonifácio Ramos, *Manual de Direitos Reais*, AAFDL, Lisboa, 2017, pág. 124 e ss.

<sup>38</sup> Cf. Bonifácio Ramos, *Manual...op.cit.*, pág. 204 e ss.

decurso do tempo, pois é necessária uma invocação, ao contrário das figuras da ocupação ou achamento que apenas se fundam no uso da razão; de seguida, nem toda a posse é boa para usucapião, nem todos os direitos de gozo são usucapíveis; por fim os direitos menores que possam incidir sobre a mesma coisa subsistem no momento da aquisição. Por outras palavras, a usucapião não caberá na tradicional forma originária uma vez que os seus pressupostos, nomeadamente o decurso do tempo e a prescrição positiva revelam alguma dificuldade em a enquadrar na mesma, acresce ainda que a existência de Direitos Reais menores sobre a mesma coisa, não opera a correlativa e automática extinção por via da usucapião.

Assim, percebemos que é importante distinguir se a posse tem o efeito de destruir a titularidade que recaia sobre outros direitos associados a mesma coisa, ficando assim a usucapião livre de encargos ou onerações, ou se pelo contrário a aquisição por usucapião respeita esses direitos. No ordenamento germânico a usucapião extingue os direitos de terceiros que incidem sobre o bem, desde que quem adquire por usucapião esteja de boa-fé. Em Portugal não é assim tão linear a resposta uma vez que tem de ser tida em conta a situação em concreto e nem toda a doutrina partilha da mesma opinião. Tomemos por exemplo Bonfante<sup>39</sup>, uma vez que o ordenamento italiano é idêntico ao nosso neste aspecto, que defende que os direitos menores já existentes se mantêm desde que fundados numa aquisição com junta causa, ficando a usucapião onerada por eles. No caso da doutrina portuguesa, Menezes Cordeiro<sup>40</sup> que apesar de considerar a usucapião uma forma de aquisição originária, afirma que a usucapião cessa todos os encargos que onerem a coisa, desde que posse prescricional tenha surgido sem esses encargos.<sup>41</sup>

Por estas razões, o autor, não consegue encaixar totalmente a usucapião na aquisição originária, nem tão pouca na derivada, principalmente pelo último motivo enunciado, em que a usucapião não extingue todos os direitos que onerem coisa. Portanto, a solução mais adequada e coerente seria esta terceira categoria, *tertium*

---

<sup>39</sup> Cf. Pietro Bonfante, *Corso di Diritto Romano*, Vol. I., Giuffrè, 1963.

<sup>40</sup> Cf. Menezes Cordeiro, *A posse: perspectivas dogmáticas actuais*, 3.ªed., Coimbra, 2014.

<sup>41</sup> A título de exemplo, Ramos Bonifácio, *Manual de Direitos Reais*: “A, possuidor de boa-fé, agricultou um prédio rustico durante 15 anos, cuja propriedade se encontrava registada a favor de B. Se B tiver emprestado um aparte do terreno a C, entendemos que a invocação da usucapião por parte de A, se sobrepõe à subsistência do direito de C. Porém se A, possuidor de boa-fé, agricultar apenas uma parte do terreno, uma vez que a outra se encontra adstrita a um direito de superfície a favor de D, será legítimo pretender a invocação de A, a título do direito de propriedade, opere a correlativa extinção do direito de superfície a favor de D? A nosso ver a resposta é negativa.”

*genus*, que para além da usucapião também poderia integrar outras causas aquisitivas como a do registo atributivo.

## 6. Objecto

Só alguns direitos têm o poder de serem adquiridos por usucapião. Assim sendo, o artigo 1287º do C.C. estabelece que os direitos reais de gozo são regra geral os que se designam de usucapíveis, como tal são direitos susceptíveis de serem adquiridos por usucapião. Portanto, encontram-se excluídos os direitos reais de garantia e de aquisição, os direitos de crédito, os direitos pessoais de gozos e por fim os bens de propriedade pública. Cumpre assim, esclarecer em síntese, o raciocínio que leva a que estes direitos não sejam passíveis de serem adquiridos por usucapião.

Relativamente aos direitos reais de garantia, é necessária uma divisão entre aqueles que acarretam um contacto material com a coisa, como é o caso do direito de penhor e o direito de retenção, e os que não implicam qualquer contacto, como a hipoteca e os privilégios creditórios. Quanto ao penhor e ao direito de retenção, é gerada alguma confusão, uma vez que estes direitos concedem aos seus titulares um poder de facto sobre uma coisa que lhes foi entregue em função da responsabilidade de uma obrigação e como forma de garantir a mesma. A doutrina divide-se, pois se por um lado há autores que admitem a existência de uma situação de posse nestes direitos reais de garantia, por ser possível o exercício de poderes de facto sobre a coisa, por outro lado<sup>42</sup>, há doutrina que os elimina absolutamente do instituto<sup>43</sup>. Há assim, opiniões que vão no sentido que existe posse no penhor e no direito de retenção, uma vez que os titulares destes direitos têm *corpus* e *animus*. No que diz respeito a hipoteca e aos privilégios creditórios, rapidamente nos apercebemos por que é que não são usucapíveis, pois o seu exercício não pode dar lugar a uma situação de posse. Ou seja, não há qualquer contacto material com a coisa, que deles é objecto. Assim, uma vez que não possuem o elemento *corpus* não são susceptíveis de posse.

Em relação aos direitos reais de aquisição, não pode haver posse que corresponda ao exercício desses direitos, logo a sua exclusão também é de fácil

---

<sup>42</sup> Cf. Orlando Carvalho, “Introdução à Posse”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, nº 123, 1990-1991, pág. 271.

<sup>43</sup> Cf. Pires de Lima e Antunes Varela, in *Código Civil Anotado*, vol.III, 2.ª ed., Coimbra, 2010, pág. 4.

percepção. Sabendo que a posse é a exigência principal da usucapião e não havendo posse, nunca poderá existir usucapião. Para haver posse, na interpretação que vigora na nossa ordem jurídica quanto ao sistema subjectivista de posse, têm de estar preenchidos os seus dois componentes essenciais, o *corpus* que é o exercício de poderes de facto imediatos sobre um determinado bem e o *animus* que é a intenção de agir como titular do direito real correspondente àquela situação de facto. Concluindo-se assim, que só nas relações jurídico-reais que afectem, claramente, a retenção ou fruição da coisa, é possível descobrir verdadeiras suposições encaixáveis neste instituto. Não sendo isto o que sucede nos direitos reais de aquisição, uma vez que quanto a estes, a maior parte da doutrina é concorde ao eliminá-los da posse. Naturalmente, não conseguem dar lugar a situações de prática duradoura, não se harmonizando com a averiguação de uma situação de posse, uma vez que esta presume, um exercício seguro, não chegando apenas uma ligação célere entre o sujeito e a coisa. Inexistindo assim, nestes direitos a relação pretendida entre o sujeito e a coisa, fundada no *corpus*, para que haja posse e, consequentemente, a situação de usucapião está descartada. Oliveira Ascensão<sup>44</sup>, não partilha desta opinião, uma vez que faz parte da corrente objectivista da posse. Para o autor, é de aplicar a posse a qualquer direito que permita ao próprio titular determinado poder de facto sobre a coisa, mesmo que tal não decora da lei. Ainda assim, estamos perante uma posse simplesmente reduzida, uma vez que não pode conduzir à usucapibilidade.

No que diz respeito aos direitos de crédito a questão também assume os mesmos contornos, quanto ao facto de não levantar grandes dúvidas. Este direito é o oposto do direito real, pois no direito de crédito, ao contrário do que acontece no direito real, não existe qualquer domínio sobre uma coisa, não existe, portanto, o elemento *corpus*. Os direitos de crédito não vertem uma relação de autoridade exclusiva de uma pessoa sobre uma coisa, como ocorre nos direitos reais, fundamentam-se, pelo contrário, numa relação intersubjectiva que confere a capacidade ao credor de impor ao devedor uma obrigação, relação essa que não existe na usucapião. Não existe também *animus* juridicamente relevante, por não haver qualquer intenção jurídico-real.

No que toca, aos direitos pessoais de gozo<sup>45</sup>, também estes não conferem uma situação de posse, como tal, não são usucapíveis, questão que gera divergência na

---

<sup>44</sup> Cf. Oliveira Ascensão, *Direito Civil: Reais*, 5ªed., Coimbra, 2012, pág. 66 e ss.

<sup>45</sup> Cf. Mónica Jardim, *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do registo*, Coimbra, 2013, pág. 33 e ss.

doutrina. O exemplo mais popular, é a classificação do direito do locatário, umas vezes como direito real outras como direito obrigacional, o que leva a essa discordância. O direito do locatário em especial, e os restantes direitos pessoais de gozo em geral, não se incluem nem na categoria dos direitos reais nem na categoria dos direitos obrigacionais. O contacto directo existente entre o sujeito e a coisa não consente, que se basei numa situação de posse, porque a eventualidade de deter ou de usar a coisa derivou de um negócio jurídico justamente com essa intenção. Associado a esse uso da coisa existe um título que não resulta de um direito real, mas sim de uma obrigação de agir sobre a coisa. O titular deste direito pessoal de gozo é um possuidor em nome de outrem e não em nome próprio, como resulta da alínea c) do artigo 1253.º. No caso destes direitos, não se verifica igualmente uma questão de usucapibilidade, uma vez que não se verifica uma situação de posse, por não existir *animus*. Verifica-se apenas, uma excepção de tutela possessória em situações de detenção, como nos elucidam os artigos 1037º nº2, 1125º nº2, 1133º nº2 e 1188º nº 2. Os meios de protecção que são concedidos aos possuidores são um efeito jurídico da posse, mas não servem apenas para estas situações, pois a lei em certos casos e, por razões de igualdade, concede a quem não seja possuidor semelhantes meios.

Quanto às coisas de domínio público, não são por natureza susceptíveis de posse privada e, como esta constitui o primeiro e superior pressuposto da usucapião, não podem, naturalmente, ser adquiridas por usucapião. Contudo, o inverso pode verificar-se, ou seja é viável a entrada de coisas privadas na propriedade do Estado e das Pessoas Coletivas Públicas por intermédio do instituto da usucapião. Por sua vez, os bens que se encontrem no domínio privado do Estado são passíveis de usucapião, porém, neste caso o prazo para a prescrição é acrescido de metade na sua duração.

Em síntese, como expresso no artigo 1287º o cenário predilecto do instituto da posse e, naturalmente, da usucapião, é composto pelos direitos reais de gozo, quer o direito de propriedade quer os direitos de gozo menores, como o usufruto, uso e habitação, direito de superfície, direito real de habitação periódica<sup>46</sup> e as servidões prediais.

Contudo, apesar dos direitos reais de gozo formarem o mais importante da posse nem todos eles são usucapíveis. A lei exclui da regra geral do artigo 1287º dos direitos

---

<sup>46</sup> Cf. Vassalo Abreu, “A Relação de Coexistência entre a Usucapião e o Registo Predial no Sistema Jurídico Português”, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra, 2009, pág. 48.



com capacidade de serem adquiridos por usucapião, que são os direitos reais de gozo, as servidões prediais não aparentes e os direitos de uso e habitação, á luz do artigo 1293º.

No caso, da insusceptibilidade de aquisição por usucapião das servidões não aparentes a questão tonar-se complexa. Expresso o artigo 1548º nº1, que “as servidões não aparentes não podem ser constituídas por usucapião”, fundamentando, logo de seguida, como “não aparentes as servidões que não se revelem por sinais visíveis e permanentes” no nº2. Ou seja, são aparentes as servidões do qual a presença ou prática se manifeste através de sinais exteriores reveladores delas próprias<sup>47</sup>. A distinção entre servidões aparentes e não aparentes declara-se como muito importante uma vez que as servidões aparentes podem ser adquiridas por usucapião e como tal verifica-se o inverso quanto às servidões não aparentes, uma vez que para estas essa hipótese está completamente vedada. A tradicional razão da exclusão das servidões não aparentes prende-se, com a exigência de evitar que actos praticados oculta ou clandestinamente, que são possíveis de confundir com situações constituídas com base na tolerância ou no âmbito de relações de vizinhança<sup>48</sup>, pudessem conduzir à aquisição deste direito por usucapião<sup>49</sup>. Como tal, a ambiguidade dos actos reveladores do exercício da servidão “teria o grave inconveniente de dificultar, em vez de fomentar as boas relações de vizinhança, pelo receio fundado que assaltaria as pessoas de verem convertidas em situações jurídicas de carácter irremovível situações de facto, assentes sobre actos de mera condescendência ou obsequiosidade”<sup>50</sup>. Pese embora esta seja uma opinião,

---

<sup>47</sup> Cf. André Dias Pereira, “A tutela possessória das servidões”, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra, 2009 pág. 482.

<sup>48</sup> É vizinho o prédio cuja utilização pode entrar em conflito com a esfera reservada a outro titular imobiliário, Cf. Oliveira Ascensão, “A preservação do equilíbrio imobiliário como princípio orientador da relação de vizinhança”, Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Manuel Henrique Mesquita, in *Boletim da Faculdade de Direito*, Coimbra, 2009, pág. 207.

<sup>49</sup> Como exemplo existem dois acórdãos, disponíveis em DGSJ: o Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 30 de Abril de 2003, em cujo sumário pode ler-se: « [...] III – Os sinais visíveis e permanentes que revelam a servidão predial constituída por usucapião evidenciam externamente a relação entre os dois prédios, não se reportam aos caracteres da posse» (precisando-se, em *obiter dictum*, que «os sinais, a sua visibilidade e permanência, não se reportam aos caracteres da posse, nomeadamente a ser exercida de modo a poder ser reconhecida pelos interessados (CC-1.262) » ); e, já antes, o Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 07 de Abril 1998, cujo sumário reza, *inter alia*, o seguinte: « [...] II – O critério distintivo das servidões aparentes das não aparentes em nada tem [a ver] com a publicidade ou clandestinidade da sua posse. O critério é o simples elementos material da existência de sinais exteriores visíveis. III – [...] devendo mesmo reconhecer-se que a aparência é uma condição mais rigorosa de publicidade, tratando-se duma publicidade especial, exigida com o fim de evitar que a propriedade fique onerada por efeito de prova testemunhas, sempre falível».

<sup>50</sup> Cf. Pires de Lima e Antunes Varela, in *Código Civil Anotado*, vol.III, 2.ª ed., Coimbra, 2010, em anotação ao artigo 1548º.

existem outras que vão no sentido contrário. Visto por outros autores, a razão de ser da inusucapibilidade das servidões não aparentes não está no facto de estas corresponderem, em regra, a actos de mera tolerância ou praticados ocultamente, uma vez que aí mais nada se estava a acrescentar ao fundamento próprio destas mesmas situações, pois as situações de tolerância e a posse oculta não são susceptíveis de conduzir à usucapião, e as normas que excluem as servidões não aparentes da usucapião seriam supérfluas. Esta orientação, adopta a posição de que “a razão para a não aquisição por usucapião das servidões não aparentes resulta do facto de em relação às mesmas não ser fácil determinar a existência de uma posse pública [...]”. Ora, “não havendo sinais visíveis e permanentes reveladores da servidão”, então “a atitude passiva do proprietário pode ser apenas devida à ignorância da prática dos actos constitutivos da servidão.”<sup>51</sup> Pese embora, como já referido exista doutrina que defende que o carácter aparente da servidão não se confunde com a característica pública da posse, acarretando somente a publicidade em face das pessoas que compõem o círculo social em que a posse se desenvolve, e advertindo que a servidão pode ser aparente, isto é, revelar-se por “sinais visíveis e permanentes” e, no entanto, não ser pública, não ser cognoscível pelos interessados, a outra parte da doutrina, entende que só estes elementos sinalizadores da posse poderão apoiar uma posse pública. Mais precisamente, a visibilidade e permanência da posse em termos de servidão aparente não circunscreve, essencialmente, a sua publicidade em face dos interessados, pois a servidão aparente não é necessariamente pública, mas a inexistência desses sinais não revelam posse perante alguém que tenha interesse em contradizê-la. Com aqueles elementos sinalizadores a posse não é necessariamente pública, mas a sua existência é essencial para que a posse seja pública.

No que toca aos direitos de uso e habitação, estes são direitos *intuitu personae*, ou seja direitos de natureza pessoal, o que quer dizer que têm de ser aproveitados directamente pelo seu titular e pela sua família em virtude das suas necessidades pessoais, com base no artigo 1486º, com exclusão de qualquer outra pessoa, o que implica a sua intransmissibilidade artigo 1488º. Se os direitos foram constituídos em favor de um sujeito não pode depois, vir uma pessoa diferente aproveitar-se deles, pelo exposto, extintas as necessidades extinguem-se os direitos. Se for admitida a

---

<sup>51</sup> Cf. Vassalo Abreu, “A «Relação de Coexistência» entre a usucapião e o registo predial no sistema jurídico português”, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra, 2009, pág. 56.

possibilidade de os direitos de uso e habitação serem adquiridos por usucapião, estaríamos perante uma solução contrária à lei<sup>52</sup>. Por outro lado, motivos meramente pragmáticos são também adicionados a esta exclusão. A difícil distinção do *corpus* de tais direitos do *corpus* do direito de usufruto não permite averiguar qual é o direito que esta em causa<sup>53</sup>. O *modus operandi* do titular dos direitos de uso e habitação sobre a coisa é confundível, uma vez que, os actos materiais possessórios praticados pelo seu titular não permitem, de forma firme e segura, visar e corresponder, tão-só, a esses mesmos direitos. Idênticos actos são executados pelo usufrutuário. Na verdade, o *corpus*, na teoria subjectivista, aquela que o nosso Código acolhe, não tem de se revelar pela prática de todos os actos materiais qualificativos do direito o que, a este nível, traduz a dificuldade de distinguir os direitos de uso e habitação do direito de usufruto. Porém, entende-se assim ser aquela a principal razão pela qual é afastada destes direitos a usucapião, uma vez que mesmo que os actos possessórios sejam evidentes em termos deste direito, ainda assim eles não são usucapíveis. Os direitos de uso e habitação podendo, embora fundar uma situação de verdadeira posse, com todas as vantagens que daí decorre, designadamente, de tutela possessória, não são direitos usucapíveis.

## 7. Constitucionalidade

A usucapião pode levar à questão de saber se a situação em que consiste pode ser inconstitucional. A usucapião gera uma afronta ao direito de propriedade, uma vez que o real proprietário é privado forçosamente do seu direito sem que haja a atribuição de uma indemnização a seu favor. Como tal levanta-se a questão de saber se esta situação é ou não constitucional.

A Constituição da República Portuguesa alude no seu artigo 62º ao direito de propriedade privada, donde se extrai o direito de não se ser privado dos bens de que se é proprietário e no caso de expropriação haverá lugar para uma indemnização. Desta norma é possível retirar que para que a usucapião seja constitucional e o proprietário perca o seu direito terá de haver uma justa causa, e nesse caso o mesmo deverá ser indemnizado. Por outras palavras, conclui-se que havendo justa causa para a aquisição da usucapião não haverá indemnização. Entende-se que haverá justa causa quando o

---

<sup>52</sup> Cf. Vassalo Abreu, “A Relação de Coexistência entre a Usucapião e o Registo Predial no Sistema Jurídico Português”, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra, 2009, pág. 54 e 55.

<sup>53</sup> Cf. Oliveira Ascensão, *Direito Civil: Reais*, 5ªed., Coimbra, 2012. pág. 480.

possuidor actue na exploração e manutenção da coisa de forma lícita e o proprietário só não agiu por desinteresse. Se a posse em que se formou a usucapião é ilícita, não haverá então causa justificativa e o proprietário poderá ser indemnizado. Poderá considerar-se que foi uma aquisição ilícita uma vez que foi adquirida desonestamente com a intenção de obter vantagens patrimoniais à custa de um direito alheio. Não havendo assim causa justificativa da aquisição a indemnização deverá ser atribuída consoante se verifique que a inercia na defesa do seu direito não é imputável ao proprietário.

Assim, se a posse for lícita e o proprietário seja inerte, perderá o seu direito e não terá direito a indemnização, porém se a posse for igualmente lícita mas não se imputar inercia de se defender ao proprietário, perderá o direito mas com direito a indemnização. No caso de a posse ser ilícita e houver desinteresse do proprietário em defender-se perderá também o seu direito e não receberá indemnização, pois a lei protege neste caso o possuidor, todavia se a posse for ilícita e a inercia não seja imputável ao proprietário perderá o direito mas com indemnização. No caso de a posse ser obtida ilicitamente, sem culpa do derradeiro proprietário dá lugar a indemnização uma vez que viola a constituição.

### III. POSSE

#### 1. Noção

Podemos definir posse como a detenção material de um objecto, contudo a noção desta passa por um sentido mais complexo, apesar de que aqui a posse que nos interessa é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real, segundo o artigo 1251º do C.C. Contudo, este artigo tem causado algumas dificuldades na doutrina no que toca às distinções entre posse e detenção ou até posse e propriedade ou outro direito real<sup>54</sup>.

Ao contrário do que é para um cidadão comum, a posse em Direito não é, assim, apenas a detenção material e física de uma coisa, uma vez que pode até não haver detenção e haver posse, como pode haver um poder de facto sobre uma coisa e não haver posse. Como tal, o legislador português, rejeitou assim a concepção objectivista<sup>55</sup>,

---

<sup>54</sup> Bonifácio Ramos, *Direitos Reais: Relatório*, AAFDL, Lisboa, 2013, pág. 210.

<sup>55</sup> O Código Civil Alemão adopta a concepção objectivista segundo a qual a posse sobre uma coisa se adquire pela mera obtenção do poder de facto.

adoptando a concepção subjectivista, por achar que a posse é mais do que a simples detenção material da coisa, é necessária uma intenção por parte do detentor de exercer sobre a coisa o direito real correspondente aos poderes de facto exercidos e não um mero poder de facto sobre ela. Portanto, a existência destes dois elementos o material e o psicológico designado de *corpus* e *animus* formam uma situação de posse. Segundo Savigny o *corpus* é o elemento de facto, objectivo, exteriorizado pela própria actuação sobre a coisa, ou pela possibilidade de a continuar e o *animus* é o elemento intencional, subjectivo, do agente *animus* de “comportar-se”, concreta e subjectivamente, “como dono”, como proprietário<sup>56</sup>.

É ainda importante de referir que a posse é qualificada como um direito para uns e como uma situação de facto juridicamente relevante para outros. A maior parte da doutrina, como Oliveira Ascensão, Carvalho Fernandes, Menezes Cordeiro, entre outros, entendem que a posse é um direito subjectivo, contudo, apesar de esta ser a tese defendida pela maior parte da doutrina, a jurisprudência tem-se verificado mais no sentido oposto, segundo o qual a posse é uma situação de facto juridicamente relevante.

Contudo, na nossa óptica e para o que aqui releva, a posse em sentido técnico ou formal, é em maior ou menor medida, a fonte de importantes consequências jurídicas, designadamente, uma das principais é o que conduz à usucapião de imóveis. Podem, com fundamento na posse, os possuidores que a mantenham durante o prazo legal exigido, obter por sentença proclamação da usucapião em seu benefício<sup>57</sup>.

## 2. Evolução histórica

Em Roma a posse considerava-se o poder físico que alguém detinha sobre as coisas corpóreas, à semelhança do direito de propriedade. Segundo Durval Ferreira citando Manuel Rodrigues a posse era a exteriorização do direito de propriedade e eram considerados como possuidores aqueles que tendo o poder físico sobre uma coisa não reconheciam sobre ela um poder superior.

Mais tarde, com os canonistas o objecto da posse foi alargado aos direitos em geral, devida a pressão das necessidades práticas da vida social existentes na época.

---

<sup>56</sup> Cf. Durval Ferreira, *Posse e Usucapião*, 3.<sup>a</sup> edição, Coimbra, 2008.

<sup>57</sup> Cf. Oliveira Ascensão, “Terrenos Vagos e Usucapião”, in *Revista de Direito e de Estudos Sociais*, Janeiro-Dezembro, anos XXIII, nº 1-2-3-4, 1976, pág. 62.

Alargando o conceito da posse à *possessio jûris* e criando a *exceptio spoli* e a *condictio ex cânone redintegranda* na defesa possessória<sup>58</sup>.

No século XIV, no direito comum intermédio os Jurisconsultos diziam que a tutela possessória devia ser aplicada a todos os direitos susceptíveis de um exercício duradouro e continuado, tanto os direitos públicos como os direitos reais, da família ou de crédito do direito privado.

No entanto, mais tarde, nos fins do século XVIII, os juristas começaram a reagir contra esta generalização da posse a todos os direitos, para além da propriedade, e começaram então a voltar ao princípio como no direito romano. Passando assim a existir esta orientação nos códigos, contudo com algumas divergências e alterações relativamente ao objecto sobre qual a posse incidia.

Assim, segundo Durval Ferreira, no século XIX o objecto da posse seriam as coisas e não os direitos e seriam coisas corpóreas simples.

### 3. Caracteres:

#### a) Titulada e não titulada

O Código Civil no seu artigo 1259º postula que a posse titulada é a posse fundada em qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente, quer do respeito pelo transmitente, quer da validade substancial do negócio jurídico. Contudo, a posse não se presume, deve ser provada por quem a invoca segundo nº2 do mesmo artigo.

Orlando de Carvalho afirma que título é o modo legítimo, em abstracto, de adquirir o direito a cuja imagem se possui: “qualquer título (abstractamente) idóneo para aquisição do direito real em cujos termos se visa possuir”.<sup>59</sup>

Assim, segundo Durval Ferreira o título a que se refere o artigo 1259º não é entendido no sentido amplo de referência a própria posse uma vez que o título passaria a ser um modo aquisitivo e toda a posse passaria a ter um título, sendo neste sentido necessário que aquela posse se refira aquele título.

Relativamente à referência que é afectada ao “negócio jurídico” entende-se que mesmo que não seja negócio jurídico, alarga-se a qualificação de justo título aos casos

---

<sup>58</sup> *Ibidem*.

<sup>59</sup> Cf. Orlando Carvalho, “Introdução à Posse”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, nº 122, 1989-1990, pág. 263.

de ocupação, de criação, de direito de retenção e de acessão. Contudo se o negócio sofrer de algum vício de forma considera-se que há falta de título, se o vício for substancial já não afecta a titularidade da posse. É ainda importante ressaltar que se ao negócio jurídico faltar vontade<sup>60</sup> considera-se inexistente logo não existe justo título.

#### b) Boa-fé e Má-fé

Considera-se de boa-fé o possuidor que ao adquirir a posse desconhece que está a lesar o direito de outrem. Trata-se assim de um elemento negativo uma vez que não se pretende provar que não se lesam direitos de outrem mas sim de ignorar que se estava a lesar o direito de outrem.

É no momento da aquisição da posse que se verifica a boa ou má-fé do possuidor. Contudo a má-fé não impede a aquisição da posse, não afecta nem o *corpus* nem o *animus*, uma vez que para tal não é necessária a boa-fé, apenas constitui um factor negativo. Quando a posse é titulada presume-se de boa-fé e quando não é titulada presume-se de má-fé, contudo é uma presunção ilidível mediante prova em contrário. Pires Lima e Antunes Varela esclarecem que para os casos em que existe dúvidas, que se se sobrepuser um juízo positivo, de certeza subjectiva, de que não se está a lesar o direito de outrem, a posse é de boa-fé, e é de má-fé quando se verificar o contrário. Todavia, se se sobrepõe um juízo positivo, de certeza subjectiva, então o estado, a final, já não gera dúvida. Bastando para haver boa-fé a ignorância de que lesa o direito de outrem.<sup>61</sup>

A doutrina divide-se quanto a saber se esta questão da ignorância é apenas um elemento psicológico ou também ético<sup>62</sup>. Dias Marques e Menezes Cordeiro questionam

---

<sup>60</sup>Aplica-se também à coação, ao contrato sob nome de outrem, às declarações jocosas ou não serias, ao dissenso total ou patente, no fundo a todas as situações em que haja falta de vontade ou consciência de declaração.

<sup>61</sup> Anotação ao artigo 1260º.

<sup>62</sup> A maioria da jurisprudência adopta a mesma posição sobre o facto de saber a ignorância efectiva de que se esta a lesar direitos de outrem é apenas um conceito psicológico. Como tal o Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 11 Janeiro 2005, consultável em DGSJ, tem como sumário e pode ler-se *inter alia* o seguinte: “[...] II – A posse diz-se de boa fé, quando o possuidor ignorava, ao adquiri-la, que lesava o direito de outrem, sem que a lei entre em indagações sobre a desculpabilidade ou censurabilidade da sua ignorância. III – O conceito de boa-fé é de natureza psicológica e não de índole ética ou moral. IV - A ignorância de que se lesa o direito de outrem resulta, na generalidade dos casos, da convicção positiva de que se esta a exercer um direito próprio, adquirido por um título válido, por se desconhecerem, precisamente, os vícios da aquisição. V – Mas também pode possuir de boa-fé quem souber que o direito não é seu e estiver convencido, apesar disso, de que, exercendo-o não prejudica o

se a boa-fé é apenas do foro psicológico ou se não deve ser acompanhada de um sentido ético, uma vez que se deve apreciar se essa ignorância é desculpável ou se foi uma inobservância dos deveres de cuidado. Por outro lado, Pires Lima e Antunes Varela e Orlando Carvalho, consideram que é apenas psicológico, estando de boa-fé quem está na ignorância.

#### c) Pacífica e Violenta

De acordo com o artigo 1261º a posse é pacífica quando foi adquirida sem violência e violenta quando o possuidor usou de coação física ou de coação moral para obtê-la.

A origem da posse violenta está no direito romano com a *vis atrox*, contudo o seu sentido veio a ser ampliado no direito canónico pois abrangia tudo o que fosse contrário à vontade expressa ou tácita do possuir esbulhado. Esta concepção englobava tanto a violência contra as pessoas como contra as coisas. Todavia, hoje adopta-se um conceito mais restrito em que só é relevante a violência contra as coisas se intimidar a vítima da mesma, como consta do artigo 1261º.

Mesmo sendo violenta, a posse não deixa de o ser<sup>63</sup>, pese embora esse seu carácter traga associado algumas consequências, o possuidor esbulhado tem sempre o direito de ser restituído provisoriamente à sua posse sem audiência do esbulhador, só a partir da cessação da violência começa a contagem de nova posse, o mesmo se passa com a caducidade da acção de manutenção e restituição e por fim não poderá fundar aquisição de um direito mediante usucapião.

#### d) Pública e Oculta

Nos termos do artigo 1262º a posse pública é aquela que se exerce de modo a poder ser reconhecida pelos interessados. Tal como no ponto anterior o facto de ser pública ou oculta é apenas um carácter da posse, a mesma não deixa de o ser, pese embora com algumas ressalvas.

A posse oculta só começa a contar a partir do momento em que o esbulhado toma conhecimento, bem como só a partir daí começa a contar o prazo de caducidade da acção possessória e só a partir do conhecimento é que será boa como posse prescricional

---

verdadeiro titular. VI – Ou mesmo quem estiver convencido de que não existe nenhum direito de terceiro, que seja lesado com a sua posse [...]”.

<sup>63</sup> Não faz perder a posse do anterior possuidor esbulhado, não determina a caducidade das acções possessórias e não conta para efeitos de prazo prescricional quanto a imóveis.



para usucapião. O registo da mera posse também só pode ser efectuado quando se reconheça o que o possuidor tem possuído pacífica e publicamente por mais de cinco anos.

Assim, a posse é pública se for exercida de modo a poder ser conhecida pelo anterior possuidor ou pelo titular do direito. Conforme resulta da lei mede-se pelos padrões de cognoscibilidade o modo a ser conhecida e não pelo efectivo conhecimento.

A lei sugere que o momento que releva para saber se a posse é ou não pública é o momento do seu exercício. Porém a maior parte da doutrina discorda afirmando que o momento da constituição da posse é que releva para efeitos do artigo 1262<sup>64</sup>.

Assim, uma posse oculta e que se mantém oculta no seu exercício, não deixa de ser posse, contudo não é oponível a quem dela for privado, nem pode basear a aquisição do direito real correspondente mediante usucapião uma vez que o interessado não pode conhece-la. Todavia, se for adquirida ocultamente mas exercida de forma pública ou vice-versa já é oponível ao anterior possuidor e poderá fundar a aquisição do direito mediante usucapião.

#### **4. Elementos Constitutivos**

Como referido no ponto em que abordámos a noção de posse, esta pode decompor-se em dois elementos, o *corpus* que é o elemento objectivo ou material (traduz-se no poder físico sobre a coisa ou na mera possibilidade de exercer esse contacto, ou melhor, na detenção do bem ou no facto de tê-lo à sua disposição) e o *animus*, elemento subjectivo (consiste na intenção de exercer sobre a coisa o direito de propriedade).

Como é sabido, existem assim dois sistemas possessórios que dividem as opiniões, o sistema subjectivista e o sistema objectivista. Savigny, inserido no sistema subjectivista, defendia a necessidade dos elementos *corpus* e *animus* para a existência de uma situação de posse, sendo o *animus* restrito à propriedade. Mais tarde alguns autores estenderam esse elemento subjectivo à vontade de exercer o direito real como

---

<sup>64</sup> Cf. Vassalo Abreu, “A Relação de Coexistência entre a Usucapião e o Registo Predial no Sistema Jurídico Português”, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra, 2009, pág. 74.

seu titular e outros consideravam-no como a intenção de exercer sobre a coisa um poder no próprio interesse<sup>65</sup>.

Tal como Savigny estava para o sistema subjectivista, Ihering estava para o sistema objectivista. Para esta corrente, basta a existência do elemento material, pois toda a relação material entre uma pessoa e uma coisa é uma relação possessória, para este autor a posse era a “sombra da propriedade”<sup>66</sup> e como tal era digna de imediata protecção.

Em Portugal até 1867, a doutrina adoptava a posição subjectivista, uma vez que se distinguia a posse da detenção pelo *animus*. No código de Seabra o legislador não fez qualquer referência ao *animus*, contudo distinguia posse de detenção<sup>67</sup>. Actualmente continua a posição subjectivista a ser maioritária, apesar de existirem muitos autores a defender a posição contrária, uma vez que a questão que esta em causa é saber qual a posição do legislador português no actual Código Civil.

Porém, o elemento objectivo da posse o *corpus* divide a doutrina, sendo que para a teoria subjectivista, este elemento corresponde ao poder de facto sobre a coisa, mas não é necessariamente material, é suficiente que a coisa esteja sob o poder virtual do possuidor podendo este a qualquer momento voltar a deter a coisa, uma vez que esta teoria não prescinde do *animus*, ou seja não se restringe apenas ao elemento material. Contudo a teoria objectivista foca-se apenas no elemento material, ou seja tem de existir um exercício pleno contido no direito de propriedade.

Assim, como já referido anteriormente, o actual Código Civil acolhe a teoria subjectivista uma vez que define o *corpus* como a prática de actos materiais, não sendo portanto necessário o contacto físico nem uma actuação efectiva sobre a coisa desde que haja *animus*. “A doutrina dominante Pires de Lima, Antunes Varela<sup>68</sup>, Mota Pinto<sup>69</sup>, Henrique Mesquita<sup>70</sup>, Orlando de Carvalho<sup>71</sup> e Penha Gonçalves<sup>72</sup> entende que o

---

<sup>65</sup> Cf. Margarida Costa Andrade, “(Alguns) aspectos polémicos da posse de bens imóveis no Direito Português”, in *Separata de Cadernos CENOR (Centro de Estudos Notariais e Registrais)*, n.º 1 Coimbra, 2013.

<sup>66</sup> Cf. Mota Pinto, *apud*, Margarida Costa Andrade, “(Alguns) aspectos polémicos da posse de bens imóveis no Direito Português”, in *Separata de Cadernos CENOR (Centro de Estudos Notariais e Registrais)*, n.º 1 Coimbra, 2013.

<sup>67</sup> Artigo 474º do C.C. “Diz-se posse a retenção ou fruição de qualquer coisa ou direito. 1º Os actos facultativos ou de mera tolerância não constituem posse. 2º A posse conserva-se enquanto dura a retenção ou fruição da coisa ou direito, ou a possibilidade de a continuar.”

<sup>68</sup> Cf. Pires de Lima e Antunes Varela, in *Código Civil Anotado*, vol.III, 2.ª ed., Coimbra, 2010, pág.5.

<sup>69</sup> Cf. Mota Pinto, *Direitos Reais*, Coimbra, 1972, pág. 189.

<sup>70</sup> Cf. Henrique Mesquita, *Direitos Reais: Sumários*, Coimbra, 1966/1967, pág. 69 e ss.

conceito de posse, acolhido nos artigos 1251º e seguintes, deve ser entendido de acordo com a concepção subjectivista, analisando-se por isso numa situação jurídica que tem como ingredientes necessários o *corpus* e o *animus possidendi* contra, Menezes Cordeiro<sup>73</sup> e Oliveira Ascensão<sup>74</sup>. O *corpus* da posse traduz-se no “poder de facto” manifestado pela actividade exercida por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real - artigos 1251º e 1252.º n.º2. Actividade que não carece, aliás, de ser sempre efectiva, pois uma vez adquirida a posse, o *corpus* permanece como que espiritualizado, enquanto o possuidor tiver a possibilidade de o exercer - artigo 1257º, n.º1. Quanto ao *animus possidendi*, a sua presença e relevância não poderão ser recusadas quando a actividade em que o *corpus* se traduz pela causa que a justifica, seja reveladora, por parte de quem a exerce, da vontade de criar em seu benefício, uma aparência de titularidade correspondente ao direito de propriedade ou outro direito real<sup>75</sup>.”<sup>76</sup>

Outra questão levanta-se ainda, uma vez que enquanto possuidor não é necessária uma posse efectiva, mas será que para a aquisição dessa mesma posse também se dispensa essa efectividade? Pelo que apurámos a resposta difere consoante seja uma aquisição originária ou derivada. Quando estamos perante uma aquisição de posse originária, ou seja não há uma transmissão e não há um anterior contacto com a coisa, aí é necessária a apreensão efectiva do *corpus* para que a posse surja. Por outro lado quando a posse é derivada, a simples possibilidade é suficiente, sendo assim dispensável o contacto efectivo com a coisa. Uma vez adquirida a posse já não é necessária a efectividade para que a posse se conserve uma vez que nem ao próprio titular é exigida.

Por fim, a questão é saber se a posse susceptível de conduzir a usucapião também exige esta efectividade do *corpus* na conservação da posse ou se apenas é necessária na aquisição. Esta situação conduz-nos ao carácter da posse pública, uma vez que para que a posse seja pública, os actos exercidos de forma efectiva têm de ser possíveis de o interessado os conhecer, ou seja poderá conduzir a usucapião, a posse que

---

<sup>71</sup> Cf. Orlando de Carvalho, “Introdução à Posse”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, nº 122, 1989-1990, pág.65 e ss.

<sup>72</sup> Cf. Penha Gonçalves, *Curso de Direitos Reais*, 2ª ed., Lisboa, 1993, págs. 243 e ss.

<sup>73</sup> Cf. Menezes Cordeiro, *Direitos Reais*, vol. 1, Lisboa, 1993, pág.563 e ss.

<sup>74</sup> Cf. Oliveira Ascensão, *Direito Civil: Reais*, 5ªed., Coimbra, 2012, pág. 42 e ss.

<sup>75</sup> Cf. Abílio Neto, in *Código Civil Anotado*, 12ª ed., 1999, pág. 971.

<sup>76</sup> Cf. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 5 de Junho de 2007, consultável em DGSI.

o seu *corpus* seja exercido de forma efectiva tanto na aquisição como conservação e de forma pública a poder ser conhecida pelos interessados.

## **5. Posse em nome próprio – Posse e detenção**

A posse constitui o primeiro e o principal causador da usucapião. Deste modo, para que alguém se possa levar a cabo a usucapião de um bem, é fundamental possuí-lo. Em contrapartida, não existindo posse, nunca a usucapião poderá vir a sortir o seu efeito. A noção de posse, como já referido, está prevista no artigo 1251.º do C.C., o qual obriga ao preenchimento de determinadas características particulares que depois conduziram a uma posse favorável para efeitos de usucapião. Uma dessas características prende-se com a actuação da posse em nome próprio. Ou seja para que a posse seja favorável de conduzir à usucapião terá de ser exercida em nome próprio, isto é, só quem exerce, sobre uma coisa, poderes de facto no seu próprio interesse poderá ter acesso à aquisição do direito real cuja relação factual afigura. É pois fundamental que quem actua sobre determinada coisa se afirme como titular desse mesmo direito, mesmo que tenha a percepção de que não o é.

Esta característica da posse é interpretada da forma acima apresentada, tanto para a teoria subjectivista como para a teoria objectivista, pois embora estas teorias arquitectem a estrutura da posse sobre modelos diferentes, quer uma quer outra baseiam a posse *ad usucapionem* no exercício em nome próprio. O principal problema gira em torno do qual se geraram estas duas hodiernas teorias da posse (objectivista e subjectivista) consiste, como tal em saber se para uma situação de posse basta o controlo fáctico sobre uma determinada coisa corpórea em termos correspondentes ao exercício de um direito real e que se manifesta pelo conceito de *corpus* ou se, além dessa conduta, é ainda indispensável que seja exercida com um determinado propósito específico que chamamos de *animus*.

Na perspectiva subjectivista, a existência de uma situação de posse submete-se a uma relação material com uma determinada coisa, em nome próprio, acompanhada de um particular propósito em termos de direito de propriedade ou de outro direito real. O *animus* subjectivo equivale assim, a uma vontade especificamente constitutiva da posse, uma vez representada por uma intencionalidade específica em termos jurídicos e reais. É a intenção concreta, real e subjectiva que o sujeito tem, que faz estabelecer a sua atitude sobre a coisa. O *animus* é um elemento da posse independente, contudo, é

necessariamente indispensável junta-lo à relação material, ou seja ao *corpus*, para que se aflore uma situação de posse. “É o *animus* que empresta sentido possessório ao elemento material, que o eleva a posse enquanto o acompanha, e o deixa em detenção se o abandona”<sup>77</sup>. Para esta concepção a simples relação de detenção só é distinta como verdadeira posse quando acompanhada do *animus*. “Deve-se, para ser possuidor, não ter apenas a mera detenção, mas antes querer tê-la”<sup>78</sup>. Existem vários exemplos de quem executa o domínio de facto sobre a coisa, mas não deseja, no seu íntimo, este “querer intencional”, de se representar como titular do direito real respectivo.

À luz do artigo 1253º, temos três tipos de actos facultativos possíveis. Ao exercer o poder de facto sobre a coisa o fazer sem intenção de agir como titular do direito, na alínea a), isto é, trata-se de casos que pela tolerância do titular do efeito real, alguém aproveita vantagens que sobre o seu direito recaem, como é o caso paradigmático do proprietário de um prédio usufruir de vistas sobre o terreno do vizinho, por este não ter levantado até então qualquer edificação, ou seja permitem que alguém usufrua de faculdades enquanto o outro ficar inerte. Contudo, este beneficiário nunca poderá assumir uma verdadeira posse, pois assim que o titular do direito pretenda colher para si as benfeitorias, aquela situação extingue-se<sup>79</sup>. Perante esta norma, quando o legislador menciona “São havidos como detentores ou possuidores precários: os que exercem o poder de facto sem intenção de (...)”, extrai-se a ideia de que para haver posse é necessário que exista uma intenção para além da relação material que se estabelece entre a pessoa e a coisa, caso contrário a relação cinge-se apenas a uma mera detenção. O facto de estar expressa na norma a palavra “intenção”, gera em torno das concepções subjectivista e objectivista algumas divergências, pois para esta última a relação material revela-se suficiente, e na norma está subjacente que a intenção de exercer em nome próprio o direito real correspondente ao poder de facto exercido é essencial para elevar uma clara relação de facto a uma verdadeira situação de posse.

Outro caso de simples detenção é quando alguém simplesmente se aproveita da tolerância do titular do direito, de acordo com alínea b). O titular do direito não pretende ceder o seu direito ao detentor. Porém os actos de intolerância são assim designados

---

<sup>77</sup> Cf. Manuel Rodrigues, “A posse: estudo de Direito Civil Português”, in revista, anotada e prefaciada por Fernando Luso Soares (*Ensaio sobre a posse como fenómeno social e instituto jurídico*), 4.ª ed. Coimbra, 1996. pág.73.

<sup>78</sup> Cf. Menezes Cordeiro, *A posse: perspectivas dogmáticas actuais*, 3.ªed., Coimbra, 2014, pág.24.

<sup>79</sup> Cf. Pires de Lima e Antunes Varela – Código Civil Anotado c/ a colaboração de Henrique Mesquita, vol. III, 2.ª ed. revista e actualizada, Coimbra, 1987, pág.9 e ss..

pois o titular do direito real, por motivos de amizade, vizinhança ou parentesco concede que outrem beneficie de algo no âmbito do seu direito, ficando reservada a faculdade de a qualquer momento colocar fim a tal situação. Como tal estes actos de tolerância do titular, não relevam em matéria de posse, uma vez que este não pode ficar prejudicado por ser gentil ou amável se o beneficiário, abusivamente, se arrogar a um direito próprio<sup>80</sup>.

Ou por fim, o último caso de detenção ou posse precária é quando alguém actua como representante ou mandatário do possuidor e, de uma maneira geral, possui em nome de outrem, como está expresso na alínea c), uma vez que nestes casos há um título do qual não resulta nenhum direito real susceptível de posse, mas que apenas atribui ao beneficiário a detenção de determinada coisa pertencente a outrem. Assim, o beneficiário não tem posse e, por consequente a sua actuação não poderá constituir uma aquisição mediante usucapião.

O detentor só poderá usucapir no caso de inversão do título da posse. A inversão do título, é o instituto que presume a substituição de uma posse em nome alheio por uma posse em nome próprio, por ocorrer por oposição do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía ou por acto de um terceiro capaz de transferir a posse para si, com base no artigo 1265.º e 1290.º. Esta inversão tem assim de efectuar-se “contra a pessoa em nome de quem detinha através de actos públicos dela conhecidos, ou cognoscíveis, sob pena de tal actuação não ter relevância jurídica, porque desconhecida daqueles que poderiam reagir a essa reclamada inversão do título possessório”<sup>81</sup>.

Nas últimas duas hipóteses, alínea b) e c) do artigo 1253º, o detentor actua consoante uma autorização que lhe foi conferida para o efeito pelo titular do direito. Contudo essa autorização dada pelo titular do direito ao beneficiário não possibilita a posse, o que faz com que este esteja na posição de detentor ou possuidor precário, ou seja que não conduz à aquisição por usucapião. Segundo Rui Ataíde “Contudo, segundo o art. 1390.º/2, a usucapião só é atendível quando acompanhada da construção de obras visíveis e permanentes no prédio onde exista a fonte ou nascente, que revelem a captação e a posse da água nesse prédio, pelo que, apenas através deste comportamento, se poderá constituir uma posse reportada ao direito à água que nasce em prédio alheio,

---

<sup>80</sup> Cf. Henrique Mesquita, *Direitos Reais: Sumários*, Coimbra, 1966/1967, pág.71, notas 1 e 2.

<sup>81</sup> Cf. Acórdão do Tribunal da Relação Coimbra de 18 de Fevereiro de 2014, consultável em DGSI.

tanto podendo ter por conteúdo o seu uso pleno, sem qualquer limitação, como o de a aproveitar noutro prédio, de forma circunscrita às necessidades deste último.”<sup>82</sup>

Nestas hipóteses, esse domínio de facto não constitui uma autêntica situação de posse por falta do elemento psicológico o *animus possidendi*, reconduzindo-se, tão-só, aos casos de detenção. Nestes casos, o detentor ou possuidor em nome alheio ao exercer poderes materiais sobre o bem reconhece outrem como o titular do direito real sobre ele, “possuindo” em nome desse titular. Existe assim uma importância que se sobrepõe à do detentor e, como tal, o exercício, sobre a coisa por parte deste, tem de ser harmonizado e com esse interesse, verifica-se, apenas, um *animus detinendi*, o que não é razoável para se fundar uma prescrição aquisitiva.

Por outro lado e com uma opinião diversa, para a teoria objectivista, todos os poderes de facto sobre uma coisa, desde que voluntários e sólidos, conduzem a uma verdadeira situação de posse. Ou seja, para além deste poder de facto, nada mais é exigido para se poder falar em posse. Assim, toda a relação material entre o sujeito e a coisa arroga-se uma verdadeira relação possessória que só perde esta classificação quando a lei assim o preveja, reduzindo-a aí à mera detenção.

Para a teoria objectivista, a posse só é descaracterizada como detenção nos casos pela lei fixados. Daí resulta, que, para esta concepção, tanto há posse a título de direito real, como a título de direito de crédito e, tanto exercida em nome próprio como em nome alheio. O *animus* objectivo apresenta-se num verdadeiro acto de vontade sem qualquer qualidade específica. É um elemento que é acrescentado no *corpus* (o *corpus* é um facto baseado na vontade). Manifesta-se, objectivamente, pois é valorado à luz da consciência social do próprio *corpus*.

Para esta concepção, contrariamente ao que se passa na subjectivista, não é a vontade que importa para fundamentar a distinção entre a posse e a detenção, já que a vontade do possuidor é sempre igual à do detentor. É, pelo contrário, à lei que cabe esta função de distinguir detenção de posse. Todavia, também para esta concepção, só a posse exercida em nome próprio poderá conduzir à usucapião.

Pelo exposto, se pode verificar, que estas teorias em muito diferem quanto à qualidade do elemento intencional, mas não quanto à sua existência. A vontade é imperativa em ambas as concepções, para denominar uma relação como possessória. Sem o elemento vontade a relação de facto com a coisa não assume relevância jurídica,

---

<sup>82</sup> Cf. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, *Posse e detenção*, AAFDL, 2015, pág. 93.

assim sem vontade não há relação possessória. Para a concepção subjectivista, o elemento volitivo assumirá um propósito categorizado como específico; para a concepção objectivista, a intenção não tem de ser qualificada especificamente.

É nesta distinção entre posse em nome próprio e posse em nome alheio, chamada de detenção que atinge especial relevância a diferença entre as concepções subjectivista e objectivista de posse. Enquanto, para a objectivista, qualquer contacto com a coisa, desde que voluntário e seguro, é protegido pelos meios de defesa da posse e, portanto, quer a posse em nome próprio, quer a posse em nome alheio constituem verdadeiras situações de posse; para a teoria subjectivista, em princípio, só os possuidores em nome próprio obtêm essa protecção.

Assim sendo, serão possuidores para a teoria objectivista, e já não para a subjectivista, na qual alcançarão a denominação de meros detentores, o locatário, o parceiro pensador, o comodatário e o depositário. Na teoria objectivista a posse destes não afasta a posse do titular do direito real em cujo nome ou interesse actuam, pois os detentores têm uma posse imediata e o titular do direito uma posse mediata<sup>83</sup>. Todavia, o que se diz importa unicamente para efeitos de defesa da posse, pois no que respeita à usucapião, como já foi referido, quer a teoria subjectivista, quer a objectivista exigem que a posse seja exercida em nome próprio em termos jurídicos e reais, isto é, que o poder de facto seja acompanhado de um *animus* com um propósito específico real. “A relação material com a coisa (isto é o *corpus*), em si mesma, não chega para caracterizar a posse, visto que é idêntica na posse e na detenção, daí que seja o elemento subjectivo (o *animus*) que fará a diferença, caracterizando a situação de facto como posse em nome próprio ou como detenção, consoante a intenção com que o detentor exerce o poder de facto sobre a coisa.”<sup>84</sup>

Cumpra para concluir, expor uma opinião diversa. De acordo com as palavras de Rui Ataíde detenção não é posse porque lhe falta o *corpus*. Como tal, é por essa razão que a simples prática de poderes de facto é desqualificado pelas referentes disposições legais. “Ao usufrutuário, enquanto detentor em termos de direito de propriedade, não assiste qualquer *corpus* por relação a esse direito, assim como também não o tem o locatário no tocante ao direito de propriedade ou de usufruto, ao abrigo do qual se celebrou o contrato de locação mas apenas em relação ao próprio direito pessoal de

---

<sup>83</sup> Cf. Henrique Mesquita, *Direitos Reais: Sumários*, Coimbra, 1966/1967, pág. 67, nota 2.

<sup>84</sup> Cf. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16 de outubro de 2008, consultável em DGSI.



gozo de que é titular”<sup>85</sup>. Assim sendo, a detenção apenas assinala a situação de alguém que, tendo o poder físico de uma determinada coisa, exerce poderes de facto sobre a mesma, sem que esse exercício exprima evidentemente que quem os pratica seja titular de qualquer poder de domínio sobre a coisa, não o sendo decerto sempre que actua em função das ordenações ou instruções de outra pessoa.

#### IV. SISTEMA DE REGISTO PREDIAL NO DIREITO PORTUGUÊS

##### 1. Finalidade do registo

No seu artigo 1º o C.R.Pred. refere que o registo se destina a publicitar ou publicar a situação jurídica dos prédios tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário<sup>86</sup>. A instituição do Registo Predial deve funcionar como um autêntico banco de dados sobre a situação registal dos prédios<sup>87</sup>, para que se obtenha uma “verdade oficial”<sup>88</sup>.

José Alberto Vieira diz que “a finalidade da instituição do Registo Predial é dotar a ordem jurídica de um dispositivo organizado que permita a qualquer interessado aferir da existência e titularidade dos direitos reais que incidam sobre os prédios”<sup>89</sup>. Contudo, Mouteira Guerreiro alerta para o facto de que para além de esta ser a principal função, o registo tem ainda como finalidade facilitar o tráfego imobiliário, prestar informação sobre os prédios e os respectivos direitos à Administração, reduzir os custos de transação dos imóveis para assim contribuir para o crescimento económico e permitir um uso mais especializado dos direitos de propriedade<sup>90</sup>.

Assim, apesar das finalidades acima apontadas pelo autor, o mais importante é que através da informação que é disponibilizada pelo registo os interessados têm acesso à composição de um determinado prédio, a quem pertence a sua titularidade e quais os

---

<sup>85</sup> Cf. Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas Ataíde, *Posse e detenção*, 2015, AAFDL, pág. 119.

<sup>86</sup> Cf. Joaquim de Seabra Lopes, *Direitos Dos Registos e do Notariado*, 6ª ed., Almedina, 2011, pág. 321.

<sup>87</sup> Cf. Isabel Pereira Mendes, “A Protecção Registral Imobiliária e a Seguração Jurídica no Direito Patrimonial Privado” in *Revista de Direito Registral*, ano XIII, Abril a Junho de 1992 nº 2, pág. 45-46.

<sup>88</sup> Cf. Mónica Jardim, “Registo imobiliário Constitutivo ou Registo Imobiliário Declarativo/ Consolidativo? Qual deles oferece maior segurança aos terceiros?”, in *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, Almedina, 2015, pág. 86.

<sup>89</sup> Cf. José Alberto Vieira, *Direitos Reais*, Coimbra, 2008, pág.267.

<sup>90</sup> Cf. Mouteira Guerreiro, “A usucapião e o registo: devemos repensar o tema?”, in *Revista Electrónica de Direito*, nº 2, 2013.

ónus ou encargos que sobre ele recaem. A segurança registal tem como objectivo que o registo definitivo presuma que um determinado direito existe e que pertence ao titular que consta como tal no registo. Porém, esta presunção é “*juris tantum*”, pois pode ser ilidida mediante prova em contrário, logo a importância da usucapião depende do critério a seguir pela legislação<sup>91</sup>.

Com a consagração do sistema do título, em Portugal, o registo não é condição de existência ou de validade do acto, pois apesar de assumir grande relevância e importância limita-se a dar segurança ao comércio jurídico e a dar a notícia da situação dos prédios<sup>92</sup>. O registo não atribui validade aos actos que publicita, nem sequer protege o titular contra actos não inscritos que sejam válidos formal e substantivamente. O registo dá-nos apenas a presunção de quem é o titular do direito a que um determinado facto corresponde. Bonifácio Ramos reforça esta ideia “o registo predial português é coerente com o sistema do título. Por isso, não cria direitos, nem assume, regra geral, um perfil de natureza constitutiva. Mas antes um cariz eminentemente declarativo.”<sup>93</sup>

## **2. Características do Sistema de Registo:**

### **a) Sistema de Base Real**

O registo predial português é um sistema de *base real*,<sup>94</sup> quer isto dizer que não é um sistema de *base pessoal*<sup>95</sup>, assenta na descrição física dos prédios. Assim, o sistema registal é de acordo com o prédio ou seja são registados todos os actos ou negócios jurídicos que a este digam respeito e não ao titular. Este sistema permite que todos os interessados possam ter conhecimento da titularidade e encargos que possam recair sobre o imóvel.

### **b) Sistema de Inscrição**

O sistema de registo predial português é um sistema de *inscrição*, por contraposição aos sistemas de *transcrição*. Quer isto dizer que quando é feito um pedido de registo, o conservador tem de actuar de acordo com o princípio da legalidade

---

<sup>91</sup> Cf. Isabel Pereira Mendes, A Publicidade Registral Imobiliária Como Factor de Segurança Jurídica”, in *Revista de Direito Registral*, ano XIII, Abril a Junho de 1992 nº 2, pág. 42.

<sup>92</sup> Cf. Bonifácio Ramos, *Manual de Direitos Reais*, AAFDL, Lisboa, 2017, pág. 221 e ss.

<sup>93</sup> Cf. Bonifácio Ramos, *Manual de Direitos Reais*, AAFDL, Lisboa, 2017, pág. 222.

<sup>94</sup> Na Alemanha e em Espanha vigora um sistema idêntico.

<sup>95</sup> Sistema vigente em Itália e em França.

artigo 68º do C.R.Pred., e averiguar a validade desse mesmo pedido tanto na forma como na substancia. Ao contrário do que se passa na França e na Itália, o conservador não se pode limitar a apreciar se a forma dos documentos é válida mas também a verificar a validade do acto em si.

#### c) Registo Declarativo

A inscrição registal dá a conhecer factos, publicita factos e nada acrescenta à realidade substantiva, tendo assim apenas uma função meramente declarativa ou consolidativa. O direito transmite-se independente de ser feito ou não o registo uma vez que este não é constitutivo, contudo para ser oponível a terceiros tem de ser lavrado. De acordo com o artigo 5º do C.R.Pred. os factos sujeitos a registo só produzem os seus efeitos depois de registados, logo o titular o direito só verá a sua posição plenamente consolidada depois de efectuar o registo, assim se não o fizer corre o risco de perder o seu direito para um terceiro que tenha o registo a seu favor, no caso de direitos incompatíveis.

#### d) Sistema de Registo de Direitos

O sistema registal português é um sistema que regista direitos, e não um sistema de registo de documentos. Contudo, este sistema não protege na íntegra a fé pública registal, uma vez não consagra este princípio em sentido rigoroso. No sistema alemão e espanhol, há uma forte protecção dos terceiros em face do facto registado. Ou seja, o terceiro de boa-fé que tenha confiado no registo e tenha celebrado o negócio e que o registre é sempre protegido, mesmo que o acto anterior seja inexistente ou inválido. Assim, a informação que consta no registo vale como se fosse verdadeira, mesmo que não o seja. Por outro lado, em Portugal<sup>96</sup> já não se verifica esta exatidão, uma vez que o registo garante apenas que o titular registal ainda não alienou o seu direito. Estamos assim, perante a situação do artigo 5º do C.R.Pred. onde meramente se assegura a posição do terceiro que tenha adquirido do anterior titular e que tenha registo anterior. Portanto, a protecção dos terceiros é muito mais frágil uma vez que apenas são protegidos em face de direitos que não estejam registados.

### 3. O Sistema do título

---

<sup>96</sup> Tradição latina que também se verifica na França, na Bélgica, no Luxemburgo e na Itália.

Quanto à transmissão de direitos reais, existem três modelos. O modelo germânico, no qual a transmissão é feita por um acto autónomo e abstracto, feito posteriormente ao negócio. O contrato serve para fazer a transmissão e não de transmissão. Assim sendo, do mesmo resultam apenas obrigações (obrigação de pagar, de entregar a coisa e obrigação de transmitir a propriedade), não resultando nenhum direito real. A este modelo é chamado o sistema de modo ou de separação, economicamente ligados e juridicamente separados. É necessário o negócio obrigacional e o negócio de cumprimento. Do lado do vendedor há a obrigação de entregar a coisa, de proporcionar ao comprador a propriedade e de lhe transmitir a propriedade, do lado do comprador há a obrigação de pagar e de receber a coisa. Por outro lado, no negócio do cumprimento há a obrigação de transmitir a propriedade, sendo este separado do anterior. Por fim é necessária a inscrição no livro fundiário<sup>97</sup>.

O segundo modelo existente é o sistema do título e modo. Este é o modelo vigente em Espanha, no qual a transmissão também só opera pelo modo, num acto posterior. Este modelo é diferente do anterior na medida em que o modo é causal e não autónomo. Não transmite por si só, isto é se o negócio for inválido o modo também o será. É necessário assim o contrato de compra e venda e a entrega do bem.

Por fim o modelo português e francês, em que vale o princípio da consensualidade. Neste caso temos o sistema do título, no qual a propriedade se transmite pelo contrato. Basta a celebração do contrato através de mero acordo, não sendo o registo constitutivo. Ao abrigo do artigo 408º do C.C. no ordenamento jurídico português, a transmissão de direitos reais opera assim por mero efeito do contrato.

Vigora assim entre nós o sistema do título, quanto à constituição, transmissão e aquisição de direitos reais, associados ao princípio da consensualidade como já referido, e ao princípio da causalidade. Para a produção do efeito real tem de existir um título válido e procedente, não sendo necessário um modo enquanto acto pelo qual se produz efectivamente o efeito real.

## V. A USUCAPIÃO E O SEU CONFRONTO COM O REGISTO PREDIAL

---

<sup>97</sup> Cf. Sónia Moreira, *O regime da transmissão da propriedade no direito alemão e a protecção de terceiros subadquirentes. Brevíssimo confronto com no regime português*, in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Heinrich Ewald Hörster, Coimbra, 2012, pág. 517.

## **1. Enriquecimento sem causa da usucapião**

Como já foi dito anteriormente, a usucapião permite que um proprietário seja privado do seu direito a favor de alguém que possui a coisa no seu próprio interesse durante um determinado tempo.

Levanta-se assim a questão de saber se o usucapiente está a enriquecer à custa do proprietário com ou sem justificação, ou seja o problema está em saber se não haverá um enriquecimento sem causa por parte do primeiro em desfavor do segundo, como consta do artigo 473º do Código Civil: “Aquele que, sem causa justificativa, enriquecer à custa de outrem é obrigado a restituir aquilo com que injustamente se locupletou”.

Pode afirmar-se que a usucapião constitui uma forma justificativa de aquisição de direitos quando é adquirida de forma lícita e já não o é quando adquirida de forma ilícita<sup>98</sup>. Segundo Ennecerus-Kipp-Wolf, citado por Durval Ferreira, a resposta à questão depende de se a aquisição da posse que deu origem a usucapião se realizou ou não com causa. A posse será adquirida com causa e lícitamente se for adquirida de forma derivada, ou seja de forma voluntária do titular ou mesmo não sendo de forma voluntária, de forma a que o proprietário sempre tivesse a possibilidade de conhecer essa posse. Será ilícita ou sem causa quando se trata de um acto unilateral ou usurpatório do possuidor, sendo evidente a intenção de haver para si uma coisa que não lhe pertence. De acordo com os referidos autores, se a posse não tiver causa o titular do direito pode intentar contra o possuidor uma acção de restituição com base no enriquecimento sem causa ou uma indemnização. Se o proprietário não defende por mera incúria durante vinte anos o seu direito não irá auferir qualquer tipo de indemnização, por parte do possuidor que durante o mesmo tempo explorou, conservou e protegeu a coisa.

Assim no ordenamento jurídico português e de acordo com o artigo 473º do Código Civil, a questão está em saber se na usucapião, a aquisição do direito tem ou não causa justificativa. A nosso ver existe essa causa justificativa desde que preenchidos os pressupostos gerais, mesmo que isso consubstancie o empobrecimento do titular do direito. De acordo com Durval Ferreira, essa causa justificativa, está no interesse público, no tráfico das coisas, de haver um meio de prova adequado da existência do direito e de quem é o seu titular; e ser tal meio adequado de prova, a posse prescricional.

---

<sup>98</sup> Considera-se nos casos em que é manifesta a intenção de haver para si uma coisa que não lhe pertence.

## 2. Usucapião versos aquisição tabular

Quanto ao âmbito imobiliário, a usucapião, existe como instituto *sui generis*, ou seja com autonomia perante o sistema de publicidade registal, levando a cabo em sentido próprio, o chamado *usucapio contra tabulas*, sendo aqui que verdadeiramente se consubstancia o chamado “efeito criador da posse”.

Quando estamos perante uma aquisição por usucapião, o registo é indiferente para que o efeito aquisitivo se produza, ou seja a realização do registo de nada adianta em termos aquisitivos. O registo servirá apenas para que a aquisição por usucapião se possa tornar pública e conhecida dos interessados. Contudo, de acordo com o artigo 9º nº 1 do C.R.Pred., a realização do registo de aquisição por usucapião acaba por ser indiretamente forçosa, uma vez que se aplica a qualquer que seja a natureza do facto registável de que beneficia o transmitente ou o autor da oneração<sup>99</sup>.

Porém, questão que mais divergência suscita é a de saber se a aquisição por usucapião prevalece sobre o registo de que outra pessoa beneficia. A usucapião prevalecer é uma posição adoptada pela maioria da doutrina, baseada no facto de o registo por usucapião ter efeito enunciativo e no facto de que a posse, que está subjacente à usucapião, valer mais que o registo de acordo com o artigo 1268º do C.C. Portanto, a maioria da doutrina fundamenta-se no argumento de que a usucapião se baseia numa posse efectivamente exercida ao longo do prazo exigido para que aquela possa ser invocada. Outro argumento ainda relevante a favor da prevalência da usucapião assenta no facto de ser o possuidor que ao longo do prazo da usucapião tira proveito económico da coisa possuída, ao contrário de quem beneficia do registo que nem sequer tem a coisa em seu poder. De acordo com José Gonzalez, que defende uma posição contrária, a aquisição por usucapião apenas poderá prevalecer sobre o registo do facto conflituante caso aquela seja anterior ou da mesma data que esse registo, uma vez que a publicidade associada a posse não ultrapassa a publicidade associada ao registo. O pressuposto invocado por esta parte da doutrina funda-se também no facto em que a posse que conduz à usucapião tem de ser pública ou seja tem de ser possível de ser conhecida pelos interessados, no caso subjudice quem tem ou está prestes a ter o registo a se favor é considerado interessado (terceiro registal). Portanto para existir esta colisão

---

<sup>99</sup> Cf. José Gonzalez, *Usucapião e acessão*, in Volume Comemorativo dos 20 anos, Instituto Superior de Ciências Policiais e Segurança Interna, Coimbra, 2005, pág. 693.

ou a posse não foi exercida publicamente para que este pudesse ter conhecimento e assim não poderá ser levada cabo a usucapião ou o terceiro teve conhecimento e não agiu de boa-fé e neste caso não haverá razão para protegê-lo.

Todavia, a questão em causa é o conflito entre o terceiro registal, ou seja aquele que adquire a partir do titular registal e o usucapiente<sup>100</sup>. No nosso C.R.Pred. a resposta é que é nesta colisão a usucapião deve prevalecer, de acordo com o artigo 5º n.º2, uma vez que a usucapião é um facto que produz efeitos contra terceiros independentemente de registo. Contrariamente no sistema alemão é concedido um efeito constitutivo ao registo e como tal apenas se admite usucapião *secundum tabulas* e mediante o decurso longo de um prazo para o efeito.

No actual regime, existe assim, a figura da usucapião extratabular e a usucapião contratabular – o que quer dizer que um possuidor pese embora não conste no registo como titular registal pode adquirir o direito de propriedade e mesmo constando um registo a favor de outrem o possuidor pode adquirir através da usucapião.

A usucapião contratabular pode dar-se em duas situações, pode ser um caso de um possuidor contra o titular inscrito e do possuidor contra um terceiro adquirente do titular inscrito (artigo 5º do C.R.Pred.).

Em súmula, deparamo-nos com um confronto entre um sujeito que adquire uma determinada coisa através da usucapião e outro que tem o registo dessa mesma coisa a seu favor. Ou seja, alguém que invoca o instituto da usucapião e outro que inscreve um direito, em seu proveito, à luz do artigo 17º n.º2 e 122º do C.R.Pred. ou 291º do C.C. Todavia, a norma que dirime este confronto é a do n.º 2 do artigo 5º do C.R.Pred., pois excepciona a usucapião do efeito consolidativo do registo, fazendo-a a prevalecer sobre o registo. Entende-se assim, quando autores afirmam que o registo não se impõe ou que a usucapião vale por si, não sendo prejudicada pelas vicissitudes registais.<sup>101</sup> “A aquisição tabular nada pode, porém, contra a usucapião, *ultima ratio*, na solução dos conflitos entre adquirentes de direitos reais.”<sup>102</sup>

### 3. Posição de Mouteira Guerreiro

---

<sup>100</sup> Cf. Menezes Cordeiro, in. *Direitos Reais*, vol. 1, Lisboa, 1993.

<sup>101</sup> Cf. Bonifácio Ramos, *Manual de Direitos Reais*, AAFDL, Lisboa, 2017, pág. 129.

<sup>102</sup> Cf. Oliveira Ascensão, “A Desconformidade do Registo Predial Com a Realidade e o Efeito Atributivo”, in *Cadernos de Direito privado*, n.º 25, Janeiro- Março, 2009, pág. 20.

Na questão de saber se a posse conducente à usucapião deve prevalecer perante o registo, o autor em questão tem uma posição diversa da maioria da doutrina.

A sua interpretação vai no sentido de a norma contida no artigo 1268º do C.C. estar ultrapassada, uma vez que as circunstâncias que levaram à elaboração da mesma, actualmente estão profundamente alteradas. Para tal afirmação o autor fundamenta que existe nos dias de hoje uma multiplicidade de proprietários e de direitos sobre imóveis e que há cada vez mais um desconhecimento das pessoas entre si. Tais factores levam assim a uma escassa publicidade e a realidades totalmente diferentes do *animus* da posse. O autor acrescenta ainda que com a aparecimento da sociedade de informação, com a celeridade das transações e as novas regras registrais, torna-se indispensável um novo sistema que facilite o processo de aquisição, de forma ao adquirente saber que o transmitente tem legitimidade para dispor.

Assim, Mouteira Guerreiro alerta para o facto de que é necessária uma reinterpretação correctiva do artigo 1268º, uma vez que este contradiz outras normas e princípios essenciais, como é o caso da certeza jurídica e da protecção da confiança que são essenciais ao comércio jurídico e imobiliário e à credibilidade da publicitação dos direitos.

O busílis da questão está então na posse que conduz a usucapião, uma vez que o importante é saber se a posse pode ir contra direitos que já estão registados. Salienta que na sua opinião a usucapião não deixou radicalmente de ter valia<sup>103</sup>, contudo a interpretação da norma contida no artigo 1268º nº1 do C.C. está ultrapassada, uma vez que a interpretação das leis deve ser dinâmica, adaptada ao tempo, bem como os valores subjacentes às normas e à realidade da vida. Afirma assim que é “impensável para qualquer hodierno adquirente de bens imoveis- que legalmente titulou e registou a sua aquisição- que, dez ou mais anos depois venha a ser desapossado do prédio adquirido porque, afinal, foi decido que o proprietário não é ele, mas sim um outro que invocou uma posse anterior ao seu registo regularissimamente feito há mais de uma década.”<sup>104</sup>

Numa época em que os contraentes negoceiam por correio electrónico e buscam a informação imediata *online*, já não se justifica tanto o uso e a fruição evidente à vista de todos. Estamos perante uma “sociedade de informação” na qual o conhecimento

---

<sup>103</sup> Cf. Mouteira Guerreiro, “A usucapião e o registo: devemos repensar o tema?”, in *Revista Electrónica de Direito*, nº 2, 2013

<sup>104</sup> Cf. Mouteira Guerreiro, “A usucapião e o registo: devemos repensar o tema?”, in *Revista Electrónica de Direito*, nº 2, 2013.



generalizado e a tecnologia assumem um papel essencial nas relações sociais reguladas pelo direito.

Relativamente à posse, alerta para uma nova realidade, uma vez que há um grande desconhecimento dos possuidores. Com a velocidade das transações a propriedade sobre os bens imóveis multiplicou-se de tal forma que existem milhares de proprietários e de propriedades. Como tal, existe uma grande quebra do contacto entre as pessoas o que leva a uma ignorância de quem é quem.

Esta opinião vai no sentido de que as relações entre vizinhos, a convivência e a intimidade estão a desaparecer aos poucos, principalmente nas cidades, apesar de também já acontecer nas zonas mais despovoadas. Mouteira Guerreiro exemplifica dizendo “quem habita num andar normalmente não faz ideia de quem são aqueles que até moram no mesmo prédio e muitos há que nunca sequer foram a uma simples reunião de condóminos e se, vá, o conhecimento dos demais permanece vago”. Para além disso muitos até conhecem os vizinhos mas não sabem se essa pessoa é o proprietário, o arrendatário, etc., pois não sabem a quem pertence o direito. Tudo isto dificulta o conhecimento público (à vista de todos) de quem são os verdadeiros possuidores e dos titulares dos direitos reais.

Portanto, a afirmação de que a posse é juridicamente relevante quando é pública, uma vez que pode ser confirmada por prova testemunhal que garante e manifesta publicidade, constitui uma errada e desajustada realidade de acordo com a actual vida real.

Outra das razões que levam a esta opinião é a “Revolução Digital” que foi crescendo com a difusão da internet e os hábitos sociais modificaram-se completamente. Quem adquire os imóveis, por exemplo, procura informação electrónica e rápidas garantias objectivas porque podem até mesmo querer negociar logo de seguida com outra pessoa.

A prova da usucapião torna-se assim difícil de concretizar, uma vez que esta se baseia na prova testemunhal, com a alegação de que aquela pessoa é a proprietária porque há mais de dez, vinte, ou trinta, anos cultivou ou habitou o prédio com clara e evidente percepção pública, sem a oposição de ninguém e pratica pacífica e continuamente diversos actos materiais que o qualificam como possuidor em seu próprio nome e interesse, mas que com o desconhecimento existente entre as pessoas se torna falível e pouco consistente.

É necessário um reajuste desta situação, pois o registo tem de ter mais força e eficácia para que as relações económicas estejam protegidas. O avanço da sociedade de informação anda a par do aumento constante da economia em que todos permutam com todos, por exemplo no mesmo ano, o mesmo imóvel pode ser negociado com um português, pouco tempo depois vendido a um francês, de seguida revendido a um espanhol e assim sucessivamente. Como tal é preciso haver alguma base consistente para que se possa confiar no conteúdo do registo, ao contrário da usucapião que não é reconhecível em nenhuma base de dados. Na ordem internacional escreveu-se “Todas as economias de mercado contam com um sistema formal para registar a propriedade dos bens, com o fim de assegurar a titularidade da propriedade, os investimentos e outros direitos públicos e privados sobre os bens imóveis (...) [e o registo] é uma ferramenta essencial para o funcionamento de uma economia de mercado”. “Um registo da propriedade resulta fundamental e essencial para o desenvolvimento de uma economia de mercado que funcione (...)”<sup>105</sup> Assim sendo, Mouteira Guerreiro afirma que o actual sistema de registo português consegue assegurar a segurança do comércio imobiliário, atento nos princípios da legalidade, legitimação, presunção da verdade, oponibilidade, prioridade, trato sucessivo e legitimidade. Pois esta segurança é essencial para uma pessoa que adquira um imóvel, para não sofrer surpresas posteriormente.

A maioria da doutrina e jurisprudência continuam a considerar que há ainda muitos prédios por registar e principalmente que o registo é apenas declarativo, pois não dá nem tira direitos, o título é suficiente e como tal deve prevalecer o conceito restrito de terceiro. Contudo, na opinião deste autor, estas afirmações já não estão actualizadas nem correctas uma vez que não correspondem à lei nem às actuais circunstâncias em que vivemos, uma vez que existem grandes mudanças no comportamento social, nos cartórios, nas conservatórias e até nos operadores de mercado imobiliário. Assim, são já escacas as situações de prédios não descritos incluindo as zonas onde predominam as propriedades rústicas. Quanto ao facto de o registo ser apenas declarativo, esta opinião é contrária, afirmando que o registo é semi-constitutivo e não apenas no caso da hipoteca.

O registo não se trata apenas de um mero registo de documentos, mas sim de direitos onde permanecem todos os princípios que caracterizam o sistema, pois destina-

---

<sup>105</sup> Cf. Méndez González, “Ponencia la inscripción como instrumento de desarrollo económico”, apresentada ao XII Congresso Internacional de Direito Registral e o estudo “La función económica de los sistemas registrales”, in *R.C.D.I.*, nº 671, Maio-Junho 2002, pág. 875 - 900.

se a dar publicidade à situação jurídica dos prédios e a proteger a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Para além da finalidade do registo que José Alberto Vieira nos dá “a finalidade da instituição do Registo Predial é dotar a ordem jurídica de um dispositivo organizado que permita a qualquer interessado aferir a existência e titularidade dos direitos reais que incidam sobre prédio”<sup>106</sup>, o registo tem ainda como objectivo facilitar o tráfego imobiliário, prestar informações sobre os prédios e reduzir o custo das transações, contribuindo para o crescimento económico. Contudo permitir a todos o conhecimento de a quem pertence a titularidade continua a ser a principal finalidade.

Abílio Vassalo Abreu, defende outra interpretação para esta questão, pois defende a prevalência da usucapião sobre o registo e continua a louvar a célebre frase de Oliveira Ascensão de que “a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo, mas na usucapião”. Sublinha ainda que na nossa ordem jurídica existe uma relação de coexistência e não de exclusão entre o registo e a usucapião.

No entanto, Mouteira Guerreiro, não defende também que haja uma relação de exclusão mas sim de prevalência, ou seja o registo devera prevalecer sobre a usucapião. Na acha que existam valores que conduzam ao privilégio da posse, pelo contrário todos os valores que dizem respeito ao conhecimento público, à segurança jurídica e à defesa da titularidade, apontam para a prevalência do registo.

Quando existe uma decisão judicial que vem a considerar que existe aquisição por usucapião e que esta prevalece sobre o registo já passaram muitos anos desde o início da posse, o que para o autor é prejudicial para o comércio jurídico, para o mercado imobiliário, para o interesse público e para os princípios registais.

A sociedade da informação teve um desenvolvimento tão significativo, pois as pessoas comunicam entre si pela *internet*, usando novas tecnologias, as participações das obrigações fiscais, as obrigações académicas e sociais são feitas através da *internet* que Mouteira Guerreiro até se arrisca a afirmar que já nem os sumários das aulas na escola se escrevem com papel e caneta mas sim num computador. Como tal a base de dados do registo também tem de ser omnipresente prevalecendo sobre as situações omissas que levam à usucapião.

Com a prevalência do registo, alguém que pretenda saber a quem pertence um imóvel, quais os seus encargos e quais os seus direitos estaria sempre seguro. Uma vez

---

<sup>106</sup> Cf. José Alberto Vieira, *Direitos Reais*, Coimbra, 2008, pág. 267.

que nunca poderia ser com uma averiguação prévia para poder apurar se existia ou não pressuposto de uma posse que poderia levar à usucapião. Assim, se todos cumprissem a formalização do registo, de acordo com princípio da legitimação dispositiva, quem quisesse consultar poderia confiar nesse registo.

O registo permite uma informação instantânea através da implantação da sociedade informação de forma a que um contraente antes de celebrar o contrato não tenha de propor uma acção de apreciação para poder ter uma aquisição segura e cumprir o princípio da legitimação dispositiva.

A questão é se atendendo às circunstâncias actuais, a usucapião continuar a ser defendida e a prevalecer não estará a ofender os valores da justiça, da certeza, da fé pública e da confiança na contratação? Pois será justo que um contraente depois de adquirir um prédio legalmente e por sua vez registado, dele seja desapossado porque passados alguns anos um contraente que não esteja a cumprir de forma certa, aparece para conseguir provar que teve uma posse anterior ao registo? Na opinião do autor não será correcto. Será necessário alterar para uma interpretação mais realista e não individualista de forma a solucionar os diversos casos de acordo com a realidade actual.

Actualmente estamos assim, perante uma realidade social muito distinta da que se vivia antigamente e que levava a prevalência da posse como consta do artigo 1268º do C.C., uma vez que houve uma grande alteração das circunstâncias relativamente às que se viviam no tempo em que foi publicado o Código Civil.

Todavia, para que o princípio da tutela da confiança seja preservado, é muito importante que seja conhecida a situação jurídica dos prédios e que o registo tenha prevalência sobre a posse. A interpretação do artigo 1268º do C.C. acaba assim por contradizer a normas do código de registo predial e também as do 1263º a) e 1297º do mesmo diploma e as do código de registo predial, como tal a usucapião nunca se deveria sobrepor ao registo.

A usucapião e as regras da aquisição originária da propriedade que eram fundamentadas na publicidade espontânea pertence assim ao passado, uma vez que havia conhecimento entre as pessoas de forma a saberem a quem pertencia a titularidade e a sua convicção no exercício do direito, contudo nos dias que correm esse conhecimento já não existe.

Define assim o registo como “uma instituição pública, ao serviço de todos, que se popularizou, que funciona de uma forma célere, totalmente informatizada e com credibilidade. Por isso, assume como um dever a defesa da publicidade organizada

através do registo por considerar que é a mais adequada e adaptada aos nossos dias e a que consegue dar resposta às exigências da contemporânea sociedade de informação. Daí também que sustente que deve prevalecer o registo, visto que, presentemente, é o sistema de publicidade dos direitos reais, de todos conhecido, que melhor serve o cidadão e mais apropriadamente se ajusta aos interesses necessários à vida em sociedade.”

A prevalência da usucapião é perfeitamente compreensível tendo em conta a exigência de segurança e certeza quanto à existência e titularidade dos direitos reais e, consequentemente, na salvaguarda desses direitos na esfera jurídica de quem efectivamente é o seu titular.

Conclui-se assim, que na opinião deste autor a lei deveria ser alterada e enquanto isso não acontecer deveria pelo menos altera-se a interpretação do artigo 1263º e 1293º do C.C. A profunda alteração dos comportamentos humanos a par do desconhecimento entre as pessoas alterarão as circunstâncias que no passado levaram o legislador a estabelecer normas relativas à usucapião. Assim a mudança de hábitos na sociedade levou ao tal desconhecimento que as pessoas não sabem quem é e quem não é titular, logo torna-se necessário que as bases de dados forneçam essa informação. Esse desconhecimento leva ainda assim à falta de um dos requisitos necessários pra conduzir a usucapião uma vez que há uma ignorância do *animus* com que se possui o bem.

O sistema registal sofreu também algumas alterações com a total informatização e com a introdução do princípio da legitimação e da obrigatoriedade. Mouteira Guerreiro afirma que a dogmática da posse e da usucapião pertencem ao passado e que não têm ligação com os dias de hoje nem com as exigências do comércio jurídico imobiliário.

O registo é um meio técnico cada vez mais aperfeiçoado onde os problemas da legalidade, mesmo substantiva, devem ser suscitados antes da outorga do título e da inscrição no registo e que quando este estiver definitivamente lavrado esses problemas já devem estar resolvidos.

Deste modo, adoptar a aquisição de forma originária de um direito na posse mediante a usucapião surge, as mais das vezes, e pior, sem justificação, como factor potenciador do conflito entre o possuidor, que adquire o direito, e o verdadeiro titular do direito que o perde para aquele. Como tal, o reforço do sistema registal, com vista a fazer coincidir a realidade substantiva com a realidade registal, deverá ser caminho a assumir sem reservas.

De facto, o reforço do sistema de registo predial não visa favorecer apenas os terceiros, mas também, em primeira linha, aquele a quem, de facto, pertence o direito. Quem confia na aparência criada pelo Registo merece proteção, só assim é possível dotar o sistema de registo de credibilidade suficiente, de forma a garantir a segurança do comércio jurídico imobiliário. Pois, a posse já não cumpre cabalmente, pelo menos em relação aos imóveis, a função de publicidade que remotamente lhe estava associada, daí que não se possa continuar a atribuir à usucapião, como se nada tivesse mudado, um papel tão importante na ordenação do domínio.

Contrariamente, à maioria da doutrina e jurisprudência nacionais, que mantêm a posição de fazer prevalecer, pela invocação da usucapião, a condição do primeiro adquirente que adquiriu validamente o seu direito do dante causa comum, mas não registou, em face do segundo adquirente que, pese embora tenha adquirido de quem já não era dono, registou sua aquisição.

Assim, como uma situação de facto que nem sempre é visível em consequência da precariedade e fugacidade das relações sociais e dada a ilicitude com que a posse, as mais das vezes, é adquirida, o autor reconhece uma necessidade de reavaliar o papel conferido actualmente à posse, nomeadamente, ao seu efeito criador de direitos, que conduzem a aquisição por usucapião

Em súmula, esta é a opinião de Mouteira Guerreiro relativamente ao registo e a sua à sua excepção relativamente à usucapião, como vimos e referimos anteriormente, a sua posição vai no sentido de que a usucapião deve prevalecer sobre o que registo. Como estudaremos mais a frente, esta não é a nossa posição e muito menos achamos que a sociedade esteja assim tão evoluída a este ponto e que haja um desconhecimento assim tão grande entre as pessoas, principalmente nas zonas mais rurais, a juntar ao facto de alguns dos argumentos inovados em matéria de direito como explicaremos mais a frente, não fazerem o mesmo sentido para nós. A usucapião é essencial na definição das situações jurídico-reais, sempre que sobre uma coisa, mesmo que registada em nome de outrem, se desenvolva uma posse adquirida de forma lícita e o proprietário, por inércia que lhe seja imputável, não tenha agido na defesa da sua posição.

#### **4. Artigo 5º do Código de Registo Predial**

### **Artigo 5.º**

#### *Oponibilidade a terceiros*

1 - Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo.

#### **2 - Excetua-se do disposto no número anterior:**

**a) A aquisição, fundada na usucapião, dos direitos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo**

#### **2.º;**

b) As servidões aparentes;

c) Os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados.

3 - A falta de registo não pode ser oposta aos interessados por quem esteja obrigado a promovê-lo, nem pelos herdeiros destes.

4 - Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.

5 - Não é oponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não registado.<sup>107</sup>

O artigo transcrito tem como objectivo regular que uma aquisição só poderá ser oponível a terceiros depois de registada. Quer isto dizer que quando alguém adquire um bem imóvel neste caso em concreto, e que tenha cumprido todas as formalidades exigidas do contrato de compra e venda, passa a ser o titular desse mesmo bem, de acordo com as normas vigentes no código civil, contudo se não efectuar o registo do mesmo não poderá opor o seu direito face a terceiros que tenham adquirido do mesmo autor direitos incompatíveis entre si. A inscrição registal definitiva assume assim uma função meramente declarativa, com vista a consolidar a oponibilidade *erga omnes*, já anteriormente obtida<sup>108</sup>.

Como podemos assim verificar e como já referido anteriormente, vigora entre nós o sistema do título, uma vez que o registo não é condição necessária para a aquisição, ainda assim este tem uma importância muito significativa no momento em que surjam terceiros com direitos sobre o mesmo bem. Pese embora o registo tenha o

<sup>107</sup> Cf. Código de Registo Predial, 3.ªed., 2015.

<sup>108</sup> Cf. Mónica Jardim, “O artigo 5º do Código de Registo Predial, in *Escritos de Direito notarial e Direito Registral*, Almedina, 2015, pág. 263.

seu valor significativo, não supre os vícios que possam existir, como refere Orlando de Carvalho “a verdade material não foi substituída por uma verdade registal ou tabular, pois que o registo oferece a imagem possível da situação jurídica do bem”<sup>109</sup>. Ao artigo 5º nº1 do C.r.Pred. está atribuído o efeito consolidativo e não constitutivo como alguma doutrina defende, uma vez que de acordo com o princípio da consensualidade, o direito real transmite-se por mero efeito do contrato, o registo apenas consolida essa aquisição.

Assim, como refere José Luís Bonifácio Ramos, o efeito perante terceiros deriva, não da validade, mas da protecção do negócio em face de outra aquisição sobre o mesmo bem, compreende-se melhor a sua autonomia face ao contrato e até relativamente a factos que são posteriores<sup>110</sup>. Sublinhe-se que a aquisição de uma propriedade que não seja registada fica desprotegida face a outra aquisição que seja registada, pese embora essa ausência de registo não afecte a validade do contrato.

Quanto ao nº 2 do mesmo artigo, no qual se foca este estudo, está presente o efeito enunciativo. Esta norma é uma excepção ao número um, referido anteriormente, uma vez que naquele, embora o negócio fosse válido, não poderia ser oponível a terceiros na ausência de registo, enquanto neste, mesmo que não seja levado a registo produz igualmente os seus efeitos e é oponível a terceiros.

A aquisição por usucapião de direitos de propriedade, usufruto, superfície ou servidão, servidões aparentes e factos relativos a bens indeterminados, não estão incluídos na regra do número um, como tal o registo serve apenas para enunciar a aquisição, não afecta a validade nem atribui protecção adicional. Existindo assim uma situação concorrente à do sujeito que adquire por usucapião, que seja registada, não atinge a validade da sua aquisição, mesmo que este não tenha registado, tendo em conta o efeito extraído do registo. Contudo, se o usucapiente decidir registar a sua aquisição, embora não lhe dê nem retire direitos, acaba por fazer com que o registo desempenhe a sua função que é a de dar publicidade à situação jurídica dos prédios.

Para um melhor entendimento citamos mais uma vez José Luís Bonifácio Ramos: “Efectivamente a inscrição de um facto não confere uma situação de vantagem, nem a falta de inscrição pode, de alguma sorte, assumir-se como prejudicial em si mesma. Mas a neutralidade descrita do efeito enunciativo não pode significar a irrelevância da inscrição registal. Além da publicidade, a inscrição de factos anteriores à

---

<sup>109</sup> Cf. Orlando de Carvalho, “Terceiros para Efeitos de registo” in *Boletim da Faculdade de Direito*, Vol. 70, Coimbra, 1994, pág. 100.

<sup>110</sup> Cf. José Luís Bonifácio Ramos, “O artigo 5º do Código de Registo Predial e a Compra e Venda Imobiliária”, Lisboa, 2011, consultável em *Scribd*.



invocação da usucapião pode assumir consequências não despreciadas para a ordem jurídica. Basta recordar que o registo de mera posse confere um prazo aquisitivo mais curto, nos termos dos artigos 1295º e 1296º do Código Civil. Algo de similar decorre do registo do título de aquisição, que também reduz os prazos de prescrição aquisitiva, nos termos e para os efeitos do artigo 1294º do mesmo Código”<sup>111</sup>.

Assim, o que melhor define esta norma é a sua imparcialidade, uma vez que a inscrição registal não reconhece nem reforça direitos face a terceiros, apenas dá a notícia de a quem pertence a titularidade do bem, pese embora nas situações referidas pelo autor, o registo não seja assim tão indiferente, pois o registo da mera posse pode conduzir a um prazo mais curto para usucapir.

O nº4<sup>112</sup> refere-se ao conceito de terceiros, aqueles a que se alude o número 1 da mesma norma: “Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”. Contudo esta definição gera muita divergência na doutrina e jurisprudência. Sem nos alongarmos muito, para a análise da questão fundamental, são apresentadas duas posições. A de Orlando de Carvalho e Manuel de Andrade, entre outros, designada de concepção restrita, em que terceiro é o que adquire de autor ou transmitente comum direitos incompatíveis total ou parcialmente. E a de Carvalho Fernandes, Oliveira Ascensão de Antunes Varela, Vaz Serra, Henrique Mesquita, Pires Lima, e Anselmo de Castro em que o conceito de terceiro não abrange só quem adquire direitos incompatíveis e também não só quando exista autor comum, ou seja o penhorante por exemplo é terceiro, designada de concepção ampla. Esta concepção elucida para a importância do registo e que o direito que tem o registo a seu valor prevalece. O artigo 5º nº 1 tem efeito consolidativo<sup>113</sup> e aquisitivo – existindo boa-fé, de acordo com esta corrente. Prevalece o direito de quem regista, quem não regista é considerado que tem um direito clandestino.

No acórdão 15/97 é adoptada a concepção ampla, - dá prevalência à publicidade da situação dos prédios para alcançar a segurança do comércio jurídico imobiliário. No caso do acórdão em concreto, de onde se extraia a concepção ampla, o direito do banco

---

<sup>111</sup> Cf. José Luís Bonifácio Ramos, “O artigo 5º do Código de Registo Predial e a Compra e Venda Imobiliária”, Lisboa, 2011, consultável em *Scribd*.

<sup>112</sup> José Alberto Vieiras, “A nova obrigatoriedade de registar, o seu impacto, sobre a aquisição, de direitos reais sobre coisas imoveis e a segurança no comer jurídico imobiliário”, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Sérvulo Correia*, Vol. III, Coimbra, 2010, pág. 98, dá-nos como exemplo: A vendeu duas vezes o mesmo direito, primeiro a B, depois a C. Se aquisição a favor de B não foi registada, mas foi-o a segunda venda a favor de C, este ultimo poderá ser considerado um terceiro para efeitos do nº1 do Artigo 5º do C.R.Pred.

<sup>113</sup>

prevalece e a eventual venda judicial subsequente porque o conceito de terceiro não exige que os direitos incompatíveis provenham do mesmo autor<sup>114</sup>.

Porém e contrariamente no acórdão 3/99 é defendida a concepção restrita, que afirma que o registo não tem natureza constitutiva. A legislação registal tende a agredir princípios fundamentais de natureza substantiva e a agressão é frontal com a adopção do conceito alargado de terceiro. No caso analisado neste acórdão, o exequente que nomeia bens à penhora e o seu anterior adquirente não são «terceiros», embora sujeita a registo, no caso de imóveis, a penhora não se traduz na constituição de algum direito real sobre o prédio, sendo apenas um dos actos em que se desenvolve o processo executivo ou, mais directamente, um ónus que passa a incidir sobre a coisa penhorada para satisfação dos fins da execução.

Se alguém vende, sucessivamente, a duas pessoas diferentes a mesma coisa, e é o segundo adquirente quem, desconhecendo a primeira alienação, procede ao registo respectivo, prevalece esta segunda aquisição, por ser esse o efeito essencial do registo, pois estão em causa direitos reais da mesma natureza. Situação diferente é a resultante do confronto do direito real de garantia resultante da penhora registada quando o imóvel penhorado já havia sido alienado, mas sem o subsequente registo. Aqui, o direito real de propriedade, obtido por efeito próprio da celebração da competente escritura pública, confronta-se com um direito de crédito, embora sob a protecção de um direito real (somente de garantia).

Resta acrescentar que, em casos como o presente, o exequente, perante o conteúdo do requerimento inicial de embargos e a sua eventual procedência, passa a saber que o prédio já não é do executado, cessando a sua boa-fé. Reverso da situação defendida pela outra concepção: após se comprar, pagar e cumprir a formalidade, essa sim, ritologia bem assimilada e integrada no acervo cultural das populações, consubstanciada em escritura no notário, depara-se, surpreendentemente, com o objecto da compra a pertencer a outrem, por efeito (constitutivo) de um registo, com a agravante de poder perder-se o valor do preço escrupulosamente pago.

Pode extrair-se do acórdão: quem não regista não merece protecção porque a negligência ou a ignorância devem ser sancionadas. Aqueles atributos negativos podem reduzir-se a mera ingenuidade emergente da convicção de que todos os concidadãos agem de forma eticamente correcta, o que merece alguma compreensão. Por outro lado,

---

<sup>114</sup> Cf. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, 15/97, consultável em DGSJ.

se à negligência não é devida protecção, porque há-de merecê-la a diligência abelhuda, esperta, oportunista, sobretudo a de má-fé, intencional, dolosa? Tal diligência assume, ou poderá assumir, aspectos intoleráveis por parecer que, aceitando-a, se instiga ou se premeia a trapaça rasteira<sup>115</sup>.

## **6. Relação de coexistência entre o registo predial e a usucapião**

Neste ponto, cumpre delimitar quais os principais traços que caracterizam as relações existentes entre o instituto do registo predial e o instituto da usucapião, no ordenamento jurídico vigente, actualmente em Portugal. Em nosso entender e baseado na opinião de Abílio Vassalo Abreu, trata-se de uma relação de coexistência e não de exclusão, entre os dois institutos.

Cumpre, deste desde já, relembrar o que já foi dito anteriormente, relativamente aos requisitos essenciais para conduzir a usucapião de direitos reais sobre imóveis, na ordem jurídica portuguesa, que são eles: a existência de posse sobre uma coisa em termos de direito de propriedade ou de outro direito real de gozo; posse esta que tem de ser pacífica e pública; a manutenção dessa mesma posse durante um certo lapso de tempo, que varia consoante diversos factores, consoante seja titulada ou não titulada, de má-fé ou de boa-fé; haver ou não registo do título ou registo da mera posse; e a necessidade de invocar judicial ou extrajudicialmente, a usucapião.

Como já referimos noutro ponto, ao abrigo do artigo 408º nº1 do Código Civil, vigora no nosso ordenamento o sistema do título, no que diz respeito à atribuição e aquisição de direitos reais, conexo ao princípio da causalidade. Quer isto dizer, que o efeito real produz-se, nos direitos convencionados, consoante haja existência, validade e procedência de um chamado título de aquisição. Este título define-se como o acto em que se institui a vontade de atribuir ou adquirir o direito sobre um determinado bem, ou seja o contracto-título, que pode incidir sobre uma compra e venda, sobre uma doação, sobre uma troca, sobre uma constituição de usufruto, etc.

Referimos no parágrafo anterior que o sistema do título esta ligado ao princípio da causalidade que por sua vez está intimamente relacionado com princípio da consensualidade. Assim sendo, com base neste princípio, para a produção do efeito real,

---

<sup>115</sup> Cf. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, 3/99, consultável em DGSJ.

nos direitos reais convencionalmente estabelecidos baste apenas um título, não sendo necessário um modo<sup>116</sup>.

Segundo Vassalo Abreu, os sistemas de atribuição<sup>117</sup> e de aquisição de direitos reais que divergem nos vários direitos positivos, o sistema de título e modo, o sistema de título, o sistema de modo e o sistema de imbricação do modo no título, mostram-se como formas de combinação entre a preocupação da regularidade e a preocupação da indiscutibilidade da produção do efeito real.

Contudo, ligado a estes princípios já referidos, causalidade e consensualidade, surge o princípio da publicidade, como regulador dos anteriores, uma vez que o conhecimento e a cognoscibilidade é essencial para as pessoas que sejam directamente afectadas pelo acto, designadas como terceiros. Citando Orlando Carvalho, “*se inter partes* o efeito constitutivo ou translativo se produz, em regra, *solo consensu* (...)”, é óbvio que o aspecto externo do direito real tem de exigir uma publicidade suficiente para se dar a conhecer a terceiros um fenómeno que por definição lhes diz respeito”<sup>118</sup>. O princípio da publicidade obriga a um ónus de registar as aquisições ou modificações da titularidade do bem.

Existem dois sistemas de registo predial, o sistema de registo de documentos e o sistema de registo de titularidade, em Portugal adopta-se um sistema misto, contudo existe uma forte prevalência do sistema de registo de titularidade.

Podemos considerar que o efeito central do registo é o efeito declarativo quando é mera condição de eficácia da aquisição do direito perante terceiros, ou constitutivo quando é condição de validade da própria aquisição do direito. Logo, o sistema do título relacionado com o princípio da causalidade e com o princípio da consensualidade como anteriormente referido, no que toca a atribuição e aquisição de direitos reais é em regra um registo com natureza meramente declarativa. Nas palavras de Orlando de Carvalho<sup>119</sup> o efeito central do registo é uma combinação do artigo 5º do CRPred com o artigo 6º do mesmo diploma, pois enquanto não for efectuado o registo dos factos

---

<sup>116</sup> Cf. Vassalo Abreu, “Uma *Relectio* sobre a acessão na posse”, in *Nos vinte anos do Código das Sociedades Comerciais – Homagem aos profs. Doutores A. Ferrer Correia, Orlando de Carvalho e Vasco Lobo Xavier*, vol. II, Coimbra, 2007, pág. 73.

<sup>117</sup> Que podem ser transmissão ou constituição.

<sup>118</sup> Cf. Orlando de Carvalho, *apud*, Vassalo Abreu, - “A Relação de Coexistência entre a Usucapião e o Registo Predial no Sistema Jurídico Português”, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra, 2009, pág. 87.

<sup>119</sup> Cf. Orlando de Carvalho, “Terceiros para Efeitos de registo” in *Boletim da Faculdade de Direito*, Vol. 70, Coimbra, 1994, pág.105.

sujeito a tal, não será oponível a terceiros, acompanhado da substituição da prevalência da regra da prioridade da aquisição pela prioridade da inscrição.

O registo tem vários efeitos jurídicos, entre eles o efeito presuntivo do registo, que resulta do artigo 7º do C.R.Pred., e o efeito consolidativo do registo para a protecção de terceiros para efeito de registo, que decorre do artigo 5º do C.R.Pred.

No efeito presuntivo, trata-se de uma presunção ilidível mediante prova em contrário, ou seja quem tem o registo a seu favor não precisa de provar que o direito existe ou de que é o titular do mesmo, pelo contrário quem não concordar com isso terá de provar que existe inexactidão do registo, ou seja é uma presunção *juris tantum*. Pese embora o artigo 7º do C.R.Pred. estabeleça esta presunção, esta cede perante a titularidade do direito que goza um possuidor, caso a posse do mesmo seja anterior ao registo de outrem, de acordo com o artigo 1268º do C.C. Ou seja há uma hierarquização das duas normas como afirma José de Oliveira Ascensão “a presunção fundada na posse só cede quando existir registo anterior ao início da posse, e por conseguinte, se se não prova que o registo é anterior ao início da posse, prevalece a presunção fundada na posse”, em conclusão “Há assim uma prevalência da presunção fundada na posse. A solução é conforme com a normal prevalência, na nossa ordem jurídica, da situação real, desde que provada, sobre a situação inscrita”<sup>120</sup>.

Quanto ao artigo 5º do C.R.Pred., com a epígrafe “oponibilidade a terceiros”, onde o registo depois de efectuado cumpre o seu efeito consolidativo. Pese embora não seja este o nosso objecto de estudo, cumpre ainda assim referir que terceiros para efeito de registo são os que o nº 4 do mesmo artigo se alude. A definição de terceiro adoptada pelo diploma é a definição clássica de Manuel de andrade que nos diz “Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”<sup>121</sup>

Relativamente a este último assunto, há uma grande divergência entre a doutrina e jurisprudência, pois o conceito de terceiros para efeitos de registo não é o mesmo para todos. Os requisitos que se podem extrair desta norma também causam conflito entre os autores. Com o acórdão uniformizador de jurisprudência nº 3/99 de 18 de Maio de 1999 “Terceiros para efeitos do disposto no artigo 5º do código de Registo predial são os adquirentes, de boa-fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis,

---

<sup>120</sup> Cf. Oliveira Ascensão *Direito Civil: Reais*, 5ªed., Coimbra, 2012.

<sup>121</sup> Cf. Manuel A. Domingues Andrade, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, Coimbra, 2003, pág. 13 e ss.

sobre a mesma coisa”.<sup>122</sup> Apesar de este ser o conceito mais seguido pelos nossos tribunais, existe parte da doutrina que defendem que o requisito da boa-fé deveria ser contemplado neste conceito.

Do exposto decorre, o problema de saber se neste quadro de terceiros para efeito de registo, pode entrar uma aquisição por usucapião, pois como é sabido a alínea a) nº 2 do artigo 5º do C.R.Pred. dá prevalência à usucapião, não se impondo o registo, no caso de a usucapião ser invocada pelo primeiro adquirente que obteve validamente o seu direito sobre o bem, do mesmo autor comum, mas que contudo não efectuou o registo<sup>123</sup>.

Na opinião de Abílio Vassalo Abreu, na mesma linha de Orlando de Carvalho, os principais traços caracterizadores desta relação de coexistência entre o registo predial e a usucapião no sistema jurídico português, prende-se com a concorrência que existe entre o instituto da posse e o registo. Orlando de Carvalho, parte do princípio de que as situações em que existe essa concorrência estão expressas na lei, afirma assim “Nem se diga que a posse, havendo aquisição do direito, tinha de ser uma posse causal - e não tinha lógica uma posse causal oponível quando o direito não o seria. (...) O máximo a que a irrelevância do direito levaria era a uma posse formal, e não se ignora que a posse formal, mesmo sem título, e de boa-fé, conduz a usucapião. De resto, não creio que a posse no caso seja formal: a posse de um direito não inscrito é uma posse causal, porque se funda num direito existente, mas não admira que o direito não releve e a posse releve,

---

<sup>123</sup> Apesar disso, as opiniões divergem consoante o sistema jurídico e até mesmo dentro do mesmo sistema jurídico, como nos elucida Abílio Vassalo Abreu, com base em outros autores. “O «argumento de direito comparado» tem uma natureza de algum modo relativa. Atendendo a que, como adverte J. Baptista Machado, «[...] ensina-nos o Direito Comparado que uma norma formulada em termos exactamente idênticos mas integrada em sistemas jurídicos diferentes pode ter em cada um deles significações e alcances também diferentes» (cf. *Introdução ao Direito e ao Discurso Legitimador*, Coimbra, 1983, p. 123). O que não deve causar surpresa, pois é mais do que sabido que, dentro do mesmo sistema jurídico, uma norma pode ser objecto de interpretações distintas (cfr. Por exemplo, Daniel bercovitz/Katharina Pistor/ Jean François Richard, *The transplant effec*, in *The american Journal of Comparative Law* [Am, J. Comp. L.], vol. LI, 2003, nº 1, p. 177, que neste contexto, escrevem o seguinte: «Uma norma idêntica [...] poderá ser interpretada diferentemente por aqueles que estão incumbidos de aplica-la e poderá ser influenciada por uma compreensão dos valores básicos m que essa mesma norma assenta. Isto é verdade ate dentro do mesmo sistema jurídico. Se não fosse assim, os países não necessitariam de varias instâncias jurisdicionais e de um Supremo Tribunal cuja tarefa é assegurar a interpretação e a aplicação uniformes do direito»). Donde flui que a compreensão de um outro direito implica sempre, em maior ou menor medida, «um trabalho de construção ou, mais exactamente, de reconstrução», pelo que em poucas palavras, «comparar é interpretar» (cf. Marie-Claire Ponthoreu, *Le droit compare en question (s), Entre pragmatisme et Outil épistemologique*, in RIDC, 2005, nº. 1, p. 10 e seg.). ”

pois a relevância dela está no facto e não no direito: ou melhor, é justamente a força do facto contra o direito. E não entender tal insubmissão é não entender o que é a posse”.<sup>124</sup>

A propósito do mesmo e dando força a opinião anterior, Menezes Cordeiro afirma a “a usucapião importa um tipo de publicidade assegurada pela posse, tao forte que conduz à constituição originária dos próprios direitos correspondentes ao seu exercício: pode operar *contra tabuas* não se compreendendo, por maioria de razão, que pudesse ser atingida pelo registo de terceiros”.<sup>125</sup>

Comparativamente às regras que são estabelecidas para a publicidade imobiliária, como a tutela de terceiros para efeito de registo, ou como as próprias regras que levam o efeito central do registo a efeito, a usucapião assume uma própria autonomia que faz com que exista esta prevalência sobre as mesmas.

Em França vigora um sistema idêntico ao nosso, no que diz respeito ao conceito restrito de terceiros para efeitos de registo, como tal na mesma linha de pensamento Jean Carbonnier<sup>126</sup>, para os principais traços caracterizadores: “1) o momento determinante do facto aquisitivo em que o processo da usucapião se analisa é um «facto jurídico cego»: o terno do prazo da posse *ad usucapionem*; 2) Os efeitos da usucapião retrotraem-se à data do início da posse; 3) A aquisição de um direito real imobiliário por usucapião é oponível sem ser sujeita a registo”, em conclusão “o instituto da usucapião (*“prescription”*) é subversivo de todo o sistema da publicidade fundiária, visto que, não estando a aquisição por usucapião sujeita, em si mesma, à publicidade, basta invocá-la para cobrir as falhas do sistema”.

Porém e como já referido várias vezes ao longo deste estudo, para alguma parte da doutrina e jurisprudência, o instituto da usucapião, e essa sua prevalência perante o registo predial no sistema jurídico português, não se adequa a realidade da sociedade dos dias de hoje. Contudo grande parte da doutrina e jurisprudência continua a defender o contrário, ou seja que neste momento, com o ordenamento jurídico vigente, esta é a solução mais adequada.

---

<sup>124</sup> Cf. Orlando de Carvalho, “Terceiros para Efeitos de registo” in *Boletim da Faculdade de Direito*, Vol. 70, Coimbra, 1994, pág.105.

<sup>125</sup> Cf. Menezes Cordeiro, in *Direitos Reais*, vol. 1, Lisboa, 1993,pág. 95.

<sup>126</sup> Cf. Jean Carbonnier *Droit Civil*, T.3 - Les biens (Monnaie, immeubles, meubles), Thémis, 16.<sup>a</sup> ed. actualizada, PUF (Presses Universitaires de France), Paris, Junho de 1995p. 314 e 331, *apud* Vassalo Abreu, “A Relação de Coexistência entre a Usucapião e o Registo Predial no Sistema Jurídico Português”, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra, 2009.

Como tal, a situação actual apenas seria modificada se a regra do nosso registo fundiário deixa-se de ter natureza declarativa e passa-se a ser constitutiva. Pois só nesse caso é que o instituto da usucapião poderia vir a sofrer uma menor importância. Contudo, esta passagem para um registo constitutivo não extinguiria a usucapião, pois como sabemos, nos regimes em que tal acontece a usucapião ainda persiste, apesar de com uma função mais limitada. Tomemos como exemplo os regimes da Áustria, Suíça e Holanda, em que vigora um registo de natureza constitutiva, pese embora mantenham o instituto da usucapião, até na Austrália e na nova Zelândia onde vigora o sistema “Torrens<sup>127128</sup>” a aquisição por usucapião ainda persiste e com particular significado. Ou seja mesmo no sistema como o Torrens acaba por se aceitar que o facto prevaleça sobre o direito, que é no fundo o caso da posse através da usucapião. O referido sistema tem como objeto a inscrição dos imóveis, que uma vez registados, conseguiam proteção legal do sistema registal local, criando um título absoluto. Por outro lado, para Maria Clara Sottomayor, a relação existente entre o registo e a usucapião, baseia-se em interesses políticos e sociais, não se restringindo ao facto de estarmos perante um sistema declarativo ou constitutivo, uma vez que não existe apenas um mas vários modelos, cada um com suas características<sup>129</sup>.

Como é sabido, só com um sistema de registo constitutivo é que se poderá garantir uma protecção absoluta dos direitos registados. Como refere Abílio Vassalo abreu, para que o sistema passa-se de declarativo a constitutivo, mantendo o sistema causal em questões de atribuição e aquisição de direitos reais, teria de haver uma grande resolução e uma completa mudança de paradigmas no sistema de publicidade imobiliária, o que actualmente não parece que estão reunidas as condições necessárias. Para tal citemos António-Manuel Morales Moreno, através de Abílio Vassalo Abreu, que elucida para o perfeito que seria o sistema constitutivo, mas as dificuldades que enfrenta, neste caso em Espanha mas que porventura também se adequa ao nosso país. “Os partidários, da inscrição constitutiva têm, sem dúvida um bom argumento. A publicidade registral é mais perfeita do que a possessória. É acessível a todos e a todo o momento; ademais, o Registo Predial [“Registro”] reflete melhor do que a posse a complexidade das diferentes situações jurídicas. A inscrição constitutiva, ao reforçar a publicidade

---

<sup>127</sup> Criado por Robert Richard Torrens.

<sup>128</sup> A principal filosofia que preside a neste sistema consiste em substituir a verdade material por uma realidade tabular ou registal.

<sup>129</sup> Cf. Maria Clara Sottomayor, *Invalidez e Registo - A Protecção de Terceiro de Boa-Fé*, Almedina, 2010, pág. 230.



registral, melhora as condições de funcionamento do mercado imobiliário. As transacções podem realizar-se, de forma segura, com base na informação que o Registo Predial [“Registo”] proporciona, sem que se tenha de recorrer a outras fontes complementares de informação, oferecidas, pela realidade possessória, de acesso mais custoso, num mercado globalizado, e mais equívocas. (...) Contudo, existem dificuldades para implantar a inscrição constitutiva. Uma delas, sem dúvida importante, é a que resulta do sistema de definição dos prédios [“fincas”]. O Registo Predial [“Registo”] espanhol não cuidou até agora, suficientemente, do sistema de delimitação do prédio para fins do registo [“finca registral”]. Não adoptou, até ao momento, um sistema georreferenciado de delimitação dos prédios [“fincas”], que permita estabelecer a sua identidade a partir do Registo Predial [“Registo”]. Isto obriga a recorrer à realidade possessória para reconstruir o verdadeiro prédio [“finca”]. Um tal sistema limita a plena virtualidade da publicidade registal. Actualmente, estão-se a disponibilizar os meios para tornar mais preciso o sistema de identificação registal dos prédios [“fincas”]. Quando se alcançar esse objectivo, poder-se-á dizer que chegou ou momento de se questionar seriamente a implantação da inscrição constitutiva, adotando prudentes medidas transitórias”.<sup>130</sup>

O problema de saber se a aquisição conflituante, numa situação típica do jogo da protecção de “terceiros para efeitos de registo”, poder ser uma aquisição por usucapião, tem uma resposta afirmativa, uma vez que o registo não se impõe por força do artigo 5º nº2 alínea a) do C.R.Pred.

Em súmula, tendo em conta o presente sistema jurídico português em vigor, a opinião há muito enraizada na doutrina e na jurisprudência é a de que “a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo, mas na usucapião”. Portanto, por maior que seja a antiguidade do registo, o titular inscrito nada poderá contra a usucapião, última *ratio* na solução dos conflitos entre pretendentes a direitos reais incompatíveis. A usucapião é pois o fundamento primário dos direitos reais na ordem jurídica portuguesa<sup>131</sup>.

---

<sup>130</sup> Cf. Carmen Jerez Delgado, in preâmbulo de “*Hacia la inscripción constitutiva*”, Madrid, 2002, pág. 13.

<sup>131</sup> Cf. Oliveira Ascensão, “Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa”, *ROA*, ano 34, tomo I-IV, 1974. ASCENSÃO, José de Oliveira/ SILVA, Ana Paula Costa e, *ROA*, 1992, I, Anotação ao acórdão de 9 de Maio de 1991, pág. 192.

## **7. A coexistência entre o Registo Predial e a Usucapião no artigo 5º nº2 a) do Código de Registo Predial**

O artigo 5º do Código de Registo Predial, refere-se à oponibilidade a terceiros, ou seja como nos diz o nº1 do mesmo artigo “Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo”, estando assim em causa o efeito consolidativo, uma vez que a inscrição no registo da aquisição por parte do legítimo adquirente, evita que haja aquisições de direitos conflituantes por parte de terceiros que tenha efectuado o registo do acto correspondente, ou seja o registo protege o direito já existente. Em França, tal como em Portugal vigora o sistema do título, associado a um princípio da causalidade<sup>132</sup> e um princípio da consensualidade<sup>133</sup>, no que toca a aquisição e atribuição de direitos reais e também a um sistema de registo declarativo, como tal também nessa ordem jurídica se adoptou o conceito restrito de terceiros para efeito de registo<sup>134</sup>.

Porém, no nº2 a) do mesmo artigo está expressa a excepção ao nº1, uma vez que exceptua da oponibilidade a terceiros a aquisição por usucapião de direitos de propriedade, usufruto, superfície ou servidão<sup>135</sup>, uma vez que para além da validade do negócio não ser afectada também não acrescenta nenhuma protecção por ter sido efectuado o registo. Portanto, nesta norma está em causa o efeito enunciativo, pois se a aquisição for registada, o registo passa a desempenhar a sua função que é dar publicidade a situação jurídica do prédio. A sua razão de ser está na própria natureza da usucapião e é por força da não dependência de registo da aquisição por usucapião que muitas vezes este prevalece sobre o registo.

Sublinhe-se que as afirmações referida no parágrafo anterior relativamente ao nº2 deste mesmo artigo, não são unânimes na doutrina. Sendo esta a nossa opinião, há quem

---

<sup>132</sup> O princípio da causalidade significa que a constituição ou modificação de qualquer direito sobre as coisas depende da regularidade da causa jurídica, isto é do evento natural ou voluntário que precede essas mesmas consequências, Cf. Paulo Videira Henriques, “Terceiros para efeitos do Artigo 5º do Código de Registo Predial”, in *Boletim da Faculdade de Direito*, Coimbra, 2002, pág. 7.

<sup>133</sup> O efeito consolidativo está interligado com o princípio da consensualidade, pois representa a eficácia real imediata que atribui o correspondente direito sem necessidade de um acto posterior, Bonifácio Ramos, “O artigo 5º do Código de Registo Predial e a Compra e Venda Imobiliária”, in *O Direito*, nº 143, V, 965-991, Lisboa, 2011, pág. 990.

<sup>134</sup> Artigo 30 do *Décret n°55-22 du 4 janvier 1955*, consultável em [legifrance.gouv.fr](http://legifrance.gouv.fr).

<sup>135</sup> Para além dos referidos na alínea a) do nº 2 do artigo 5º, as servidões aparentes e os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados.

defenda que não deveria ser esta a leitura feita da norma ou até que a mesma fosse reformulada, como podemos confirmar na opinião de Mouteira Guerreiro.

“ «Nenhum dos sistemas da publicidade vigentes na área europeia [...] é concebido para substituir completamente ou sobrepor-se definitivamente às situações subjetivas existentes na realidade e contrárias às [situações] aparentes dos registos públicos.» Donde flui «a usucapião permanece ou, como poderia dizer-se, resiste, mau grado os sistemas de publicidade imobiliária», onde também colhemos a expressão «relação de coexistência» ”.<sup>136</sup>

Em qualquer dos sistemas possíveis, de entre os vários países, à excepção do chamado e já refiro sistema *Torrens*, não há forma de se evitar de todo e sempre, a querela, seja ela maior ou menor, que pode vir a verificar entre a realidade substantiva e a realidade registal, da inscrição fundiária. Como tal seria impossível eliminar-se de vez o efeito criador da posse que está consubstanciado na *usucapio contra tabuas*.

A natureza do sistema jurídico português tem como base da ordem jurídica imobiliária a usucapião e não o registo. Ou seja, a usucapião é para a ordem jurídica portuguesa o título fundamental de aquisição de direitos reais de gozo, uma vez que esta figura invalida por si só todas as situações substanciais ou registais que possam existir. Assim, a sua actividade nunca poderá ser condicionada pelo efeito do registo, a usucapião como já referido, sobrepõe-se ao registo, constituindo por isso o suporte do nosso ordenamento jurídico.

Para confirmar a posição, que adoptamos totalmente, Fernando P. Mendez Gonzálz “a expressão «sistema registal» inclui conteúdos e efeitos muito distintos segundo os diferentes países, o que se deve, em parte, a que os diferentes sistemas registais são sempre, em maior ou menor ménida, subsidiários dos respectivos sistema civis.”<sup>137</sup>

Assim, do efeito enunciativo presente na norma, extraímos que a publicidade não dá nem retira direitos, uma vez que o direito se constitui por efeito do contrato, em momento anterior ao registo. No acto de inscrição do registo a favor de alguém, o direito já existe e com o registo passa a estar publicitado. Este efeito vai de acordo com o

---

<sup>136</sup> Cf. Luigi Moccia, p. 132, *apud* Abílio Vassalo Abreu ““Uma *Relectio* sobre a acessão na posse”, in *Nos vinte anos do Código das Sociedades Comerciais – Homagem aos profs. Doutores A. Ferrer Correia, Orlando de Carvalho e Vasco Lobo Xavier*, vol. II, Coimbra, 2007, pág. 99.

<sup>137</sup> Cf. Fernando P. Mendez Gozález, *apud*, Cf. Vassalo Abreu, “A Relação de Coexistência entre a Usucapião e o Registo Predial no Sistema Jurídico Português”, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra, 2009, pág. 36.

princípio da consensualidade constante no artigo 408º nº1 do C.C., pois como já referido ao longo deste estudo, se o título for válido torna-se suficiente sem ser necessário um modo<sup>138</sup>. As excepções contidas no nº2 do artigo 5º do C.R.Pred. pretendem enfatizar o facto de existir eficácia entre as partes e oponibilidade a terceiros antes de ser efectuado o registo, confirmando a frase de que o registo não pode dar nem retirar direitos, logo a usucapião basta-se a si própria<sup>139</sup>. Todavia, Mouteira Guerreiro critica este pensamento, dizendo que a frase anteriormente mencionada é uma “frase feita” e “arcaica”, uma vez que reduzem a finalidade das regras do registo<sup>140</sup>.

Numa situação de conflito entre a posse e o registo o código civil resolve com a norma o do artigo 1268º onde o possuidor goza da presunção de titularidade, desde que não exista uma presunção favor de outrem fundado em registo anterior a posse. O C.R.Pred., no artigo 7º atribui também uma presunção de titularidade a quem detenha o registo definitivo, sendo esta também uma presunção ilidível. Ou seja podemos extrair destas duas normas que prevalecera a que for mais antiga, seja a posse, seja o registo, contudo se for de igual antiguidade devera prevalecer a presunção possessória, pela redacção do artigo 1268º<sup>141</sup>.

Quanto a uma aquisição fundada na usucapião em conflito com uma que preencha os requisitos legais do registo aquisitivo, a solução é assim resolvida pelo artigo 5º nº2 do C.R.Pred. que reconhece a primazia da usucapião e não o código civil como no caso anterior. Como já referido ao longo deste estudo, esta situação não é unanime, uma vez que existem autores que pretendem ignorar a supremacia da posse e da usucapião, fazendo prevalecer o registo.

Mouteira Guerreiro é um desses impulsionadores, que pretende afastar ou alterar o direito positivo fazendo prevalecer a informação registal, usando como argumento

---

<sup>138</sup> Cf. Rui Pinto Duarte, *A Reforma do Registo Predial de Julho de 2008*, Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, pág. 31, defende que já não existe razão para se manter regra do artigo 408º do C.C., devido a passagem do registo predial a obrigatório, porém Nuno Ricardo Pica dos Santos, “A promoção do registo no prazo geral previsto no artigo 8º-C do CRPredial como facto impeditivo à aquisição tabular de terceiro”, in *O Direito*, Coimbra, a.147 n.2, 2015, pág. 423, afirma que não se pode falar em obrigatoriedade de registar, por não existir correspondência entre o obrigado ao registo e o interessado no registo.

<sup>139</sup> Cf. Paulo Henriques, *apud* Cf. Bonifácio Ramos, *Manual de Direitos Reais*, AAFDL, Lisboa, 2017, pág 240.

<sup>140</sup> Cf. Mouteira Guerreiro, “A sociedade de informação e a valia do Registo Predial” in *O Direito*, ano 147º, II, Almedina, 2015, pág. 537.

<sup>141</sup> Cf. Bonifácio Ramos, “O artigo 1316º do Código Civil e o *tertium genus* aquisitivo: em especial, a usucapião e o registo”, in *O Direito*, nº 149, III, 547-573, Lisboa, 2017, pág. 554., “a presunção proveniente do registo apenas prevalece se for a mais antiga”.

principal que estas situações não se adequam a realidade dos dias de hoje, pelo que o nosso sistema é predominantemente constitutivo.

Pelo contrário, Vassalo Abreu adopta a postura de que o nosso sistema é declarativo, discordando totalmente da opinião anterior, por carecer de base legal e por ser forçado sobrepor o registo a usucapião. “Aliás no sentido de concretizar a falta de fundamento daquelas ideias, bem como a singularidade das mesmas, Vassalo Abreu recorda que o artigo 1287º do C.C., é a norma geral e o artigo 1293º do mesmo diploma a norma excepcional e não o inverso, como pretende Mouteira Guerreiro. Dai, a usucapião coexistir com o registo, não sendo por ele afastada e prevalecendo até, em determinados casos.”<sup>142</sup>

Bonifácio Ramos, na mesma linha de pensamento de Vassalo Abreu, contraria a posição de Mouteira Guerreiro, salienta a falta de solidez do argumento utilizado pelo mesmo, uma vez que o C.R.Pred. não é recente e foi sofrendo alterações ao longo do tempo, contudo isso não significa que se tenham alterado os princípios e os preceitos legais mais relevantes. Relativamente à sua vontade de alterar a leitura do artigo 408º, também acaba por não ser atendida, uma vez que a norma reflecte a vontade humana e a flexibilidade da circulação de direitos. Já em Espanha, Rosario Fernández, afirma que os antecessores do actual regime de publicidade registal, são necessários para a interpretação do seu conjunto normativo<sup>143</sup>.

## **8. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça Usucapião/Registo**

Para um melhor entendimento da paradigmática questão usucapião versus registo, apresentamos um caso real<sup>144</sup>, decidido no Supremo Tribunal de Justiça. O acórdão em questão tem como sumário: “Porque na ordem jurídica portuguesa o usucapião prevalece sobre o registo, o comprador que não registou a aquisição de um imóvel mas logrou fazer prova da aquisição originária (usucapião), não vê o seu direito afectado por ulterior penhora daquele bem e subsequentemente venda executiva, mesmo tendo o adquirente registado o bem a seu favor e, posteriormente, tendo-o alienado ao reivindicado, sabendo este que o imóvel fora adquirido pelo reivindicante”.

---

<sup>142</sup> *Ibidem*, pág. 557

<sup>143</sup> Cf. Rosario Fernández, “Publicidad registal, seguridad del mercado y Estado social”, in *Anuario de Derecho Civil*, T. LVIII, Fascículo IV, Octubre-Diciembre, Madrid, 2005, pág. 1511.

<sup>144</sup> Cf. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 5 de Junho de 2007, consultável em DGSI.

Explicuemos assim em síntese a matéria de facto – Os autores intentaram no Tribunal Judicial da Comarca de Fafe, uma acção declarativa de condenação com processo comum, sob a forma ordinária. Com a intenção de ser declarado que seriam os legítimos proprietários de um lote de terreno e pedindo que fossem considerados nulos os contratos efectuados e cancelados os respectivos registos posteriores à sua aquisição, uma vez que adquiriram o prédio através de escritura pública no dia 10 de janeiro de 1984- aquisição derivada, alegando ainda estar também em causa uma aquisição originária por usucapião. Contudo, a Ré contesta alegando que adquiriu o mesmo prédio no dia 4 de fevereiro de 2002 por escritura pública, onde já efectuou trabalhos de terraplanagem e o respectivo registo.

O tribunal de Fafe decidiu dar razão aos autores. A ré apelou ao Tribunal da Relação de Guimarães que confirmou a decisão da primeira instância, ainda assim não satisfeita com as duas decisões recorreu para o Supremo Tribunal de Justiça. Em súmula, os autores da primeira acção efectuaram escritura pública da referida compra e venda, porém não registaram a sua aquisição na Conservatória de Registo Predial. Posteriormente esse mesmo prédio foi alvo de um processo de execução<sup>145</sup>, onde a penhora foi registada, processo esse que foi objecto da compra por parte da Ré<sup>146</sup>, que tinha conhecimento que o prédio era propriedade dos autores, podendo assim ser considerada adquirente de má-fé.

O problema reside então, em saber se os autores adquiriram o imóvel por usucapião, tendo em conta o facto de não terem registado a sua aquisição e o imóvel em causa ter sido penhorado e posteriormente vendido judicialmente a uma sociedade, que vendeu à Ré, que por sua vez registou a aquisição.

Como já referido, os autores invocaram a sua aquisição tanto de forma derivada por força do contrato de compra e venda como de forma originária por força do instituto da usucapião, fundada em actos de posse. Contudo, a Ré afirma o seu direito de propriedade fundado na presunção registal do artigo 7º do C.R.Pred., porém ilidível mediante prova em contrário. A função do registo é, apenas, a de definir a situação jurídica dos prédios, desobrigando os titulares inscritos de demonstrarem o facto em que assenta a presunção que provém do registo, de acordo com o artigo 350º, nº1, do Código

---

<sup>145</sup> O lote de terreno adquirido pelos autores fora já dividido e demarcado, desintegrado do prédio denominado de “Sorte de Mato dos campos Novos”, contudo este último foi penhorado e uma vez que os autores não registaram a sua aquisição, o lote que lhe pertenciam acabou por ser igualmente alvo de penhora.

<sup>146</sup> A Ré comprou a DD, Lda, que adquiriu o imóvel em sede executiva – venda judicial.

Civil – ou seja, serve para informar que o direito registado existe na esfera jurídica do titular.

No primeiro caso, quando os autores alegam ter adquirido de forma derivada, é necessário verificar qual a ligação existente entre os autores e a Ré. Em síntese, o proprietário do prédio que vendeu aos autores é o executado, quando o prédio é penhorado DD, Ld.<sup>a</sup> adquire o imóvel por venda executiva – artigo 824º do Código Civil, chamada aquisição derivada translativa. Assim sendo a aquisição dos autores e a transmissão por hasta pública não têm origem no mesmo transmitente, uma vez que esta última tem origem num acto judicial - “O tribunal não vende no exercício de poder originariamente pertencente ao credor ou a devedor, mas em virtude de um poder autónomo que se reconhece à própria essência da função judiciária.”<sup>147</sup> Pese embora, no acórdão 3/99 a venda judicial é equiparada à alienação voluntária. Contudo num caso ou noutro, quando o imóvel foi penhorado e mais tarde vendido, já não era propriedade do executado, dado que este já o tinha vendido aos autores.

Assim, entramos na paradigmática questão do conceito de terceiros para efeitos de registo, onde no caso em concreto o exequente que nomeia bens à penhora e o seu anterior adquirente não são terceiros, isto em caso de conflito entre uma aquisição por compra e venda anterior não inscrita no registo e uma penhora posterior registada, aquela obsta à eficácia da última, prevalecendo sobre ela. Em caso de predominância, entre o direito de propriedade derivado de uma compra e venda anterior, não registado, e o direito de propriedade, também derivado, decorrente de uma venda executiva, mas submetido ao registo, o executado é substituído pelo juiz, gerando uma aquisição derivada em que o executado é o transmitente e como tal ao adquirente dessa venda judicial não pode ser oposta uma transmissão anteriormente feita pelo executado a favor de outrem, que não fez inscrição no registo. Assim sendo, os autores e DD, Ld.<sup>a</sup> adquiririam de um autor comum, o que constituiu mero artifício na opinião da jurisprudência deste acórdão. Porquanto, reconhece-se uma venda de bem alheio, uma vez que o executado não tem vontade nem legitimidade para vender a coisa, pois esta já pertencia aos autores na data em que foi vendida a DD, Ld.<sup>a</sup>. “Ademais, o direito de propriedade derivado da venda judicial (ao contrário do direito derivado da compra e venda, que se transfere e consolida no património do comprador por mero efeito do contrato - artigos 879º, alínea. a) e 408º do Código Civil) advém para o respectivo

---

<sup>147</sup> Cf. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 14 de dezembro de 2003, consultável em DGSI.

titular por força da lei e não por acto do executado, pelo que se não pode defender que ocorra um conflito de dois direitos adquiridos do mesmo transmitente”.<sup>148</sup>

Antes da penhora o bem já tinha sido vendido aos autores, e apesar de não ter sido efectuado registo, tal não invalida a transmissão do bem, logo quando a penhora foi feita e se lhe seguiu a venda executiva, o bem já não pertencia ao executado e já não estava sujeito a execução. Podemos assim afirmar que no momento em que o prédio foi penhorado já tinha sido vendido aos autores, como tal tanto a penhora como a venda judicial são considerados venda de bens alheios.

No segundo caso, em que os autores invocam a posse conducente a usucapião, têm de ser analisados os elementos *corpus* e *animus*, o primeiro referente à relação material com a coisa e o segundo o elemento psicológico, ou seja a intenção de actuar como proprietário do bem, o que no caso em apreço se provou. Seguidamente os elementos que conduzem a usucapião, uma posse pacífica, titulada, de boa-fé e exercida durante certo lapso de tempo, verificam-se igualmente. “A usucapião, que é uma forma de constituição de direitos reais e não de transmissão, baseia-se numa situação de posse – *corpus* e *animus* – exercida em nome próprio, durante os períodos estabelecidos na lei e revestindo os caracteres que a lei lhe fixa, pública, contínua, pacífica, titulada e de boa fé”<sup>149</sup>.

Os autores há mais de 20 anos que procediam à limpeza, cortavam matos e silvas no lote de terreno, ou seja podemos admitir que actuavam de acordo com um verdadeiro proprietário, e por mais de 15 anos que é o exigido na lei para usucapir (artigo 1296º do Código Civil), tendo uma posse titulada, contudo não registada. Toda a actuação dos autores sempre foi à vista e com o conhecimento de todos, de forma contínua, sem interrupção nem oposição de ninguém na convicção de que o prédio lhes pertencia e como tal sobre eles exercem o seu direito de propriedade, tendo adquirido assim o imóvel por usucapião.

Quanto à ausência de registo por parte dos autores, vem muito bem justificada no acórdão “O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário” (artigo 1º do C. Registo Predial) e que, atento também o preceituado no artigo 4º do mesmo diploma, tem valor meramente declarativo, não conferindo, salvo excepcionalmente, quaisquer direitos (...).” Como tal podemos afirmar que registo

---

<sup>148</sup> Cf. Ac. do Supremo Tribunal de Justiça, de 14 de dezembro de 2003, consultável em DGSI.

<sup>149</sup> *Ibidem*.



acaba por ceder perante uma aquisição por usucapião, uma vez que esta destrói por si as situações registrais existentes, e não sai prejudicada pelas vicissitudes de que neste aspecto o imóvel tenha sido objecto.

O tribunal negou assim a revista, dando razão às decisões tomadas pelos outros dois tribunais e declarando os autores como proprietários do prédio. Para finalizar penso que a celebre frase de Oliveira Ascensão já referida neste estudo justifica esta decisão “É preciso não esquecer que a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo, mas na usucapião. Esta em nada é prejudicada pelas vicissitudes registrais; vale por si. Por isso, o que se fiou no registo passa à frente dos títulos substantivos existentes mas nada pode contra a usucapião”.

## VI. CONCLUSÃO

Após este estudo, é possível extrair algumas conclusões, no que respeita ao instituto da usucapião, ao registo predial e à ligação existente entre os mesmos.

A usucapião enquadra-se numa das formas de aquisição originária de direitos, como tal é uma forma de constituição de direitos reais, ou seja o possuidor adquire o direito *ex novo*, sem qualquer vínculo entre ele e o anterior proprietário.

Esta forma de aquisição originária de direitos reais realiza-se por meio da posse, ou seja é necessário que exista uma situação de facto juridicamente relevante para que aquela seja levada a cabo. A posse necessária para conduzir a uma situação de usucapião é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real, segundo do artigo 1251º do C.C. Torna-se assim como requisito a detenção material da coisa a juntar à necessidade de uma intenção por parte do detentor de exercer sobre a coisa o direito real correspondente aos poderes de facto exercidos. Assim, é essencial a existência destes dois elementos o material e o psicológico designados de *corpus* e *animus* para se formar uma situação de posse. O *corpus* é o elemento de facto, objectivo, exteriorizado pela própria actuação sobre a coisa, ou por uma possibilidade de continuar essa actuação e o *animus* é o elemento intencional, subjectivo, é a intenção de se comportar concreta e subjectivamente como dono e proprietário da coisa.

Por outro lado surge o sistema de Registo Predial, que tem como principal função dar publicidade à situação jurídica dos prédios, prestar informação sobre os mesmos e os respectivos direitos à Administração, facilitar o tráfego imobiliário, reduzir os custos de transacção dos imóveis para assim contribuir para o crescimento económico e permitir um uso mais especializado dos direitos de propriedade. Para além da função primordial do registo, um proprietário que registe a sua aquisição do direito de propriedade fica protegido contra terceiros, de acordo com o artigo 5º nº1 do C.R.Pred.

O problema reside então, nas situações em que por força do instituto da usucapião esse efeito do registo é destruído, ou seja quando o possuidor adquire através da usucapião, o verdadeiro titular da coisa fica privado da mesma. O conflito pode de outra forma surgir entre o terceiro registal ou seja aquele que adquire a partir do titular registal e o usucapiente. A resposta a esta colisão é que a usucapião deve prevalecer,

uma vez que a usucapião é um facto que produz efeitos contra terceiros independentemente de haver registo.

Quanto à constitucionalidade deste tipo de situações, o artigo 62º da CRP refere-se ao direito de propriedade privada, donde se conclui que ninguém deve ser privado dos bens de que se é proprietário e no caso de expropriação haverá lugar a indemnização, como tal extrai-se que para que a usucapião seja constitucional deverá existir uma justa causa. Entende-se como justa causa quando o possuidor actue na exploração e manutenção da coisa de forma lícita e que o proprietário não tenha actuado por desinteresse. Se a posse em que se formou a usucapião não for lícita, não haverá justa causa e o proprietário poderá ser indemnizado.

Esta questão gera assim alguma divergência entre a doutrina e jurisprudência. Apesar de a maioria estar de acordo com a tradicional solução de que a usucapião tem uma maior força do que o registo, porém existem alguns autores que discordam. Como tal, afirmam que a figura das usucapião necessita de ser repensada e os seus pressupostos reforçados, de forma a restringir o efeito "expropriatório" que a ela surge associado. De acordo com esta opinião, deve ser reforçado o sistema registal, de forma a fazer coincidir a realidade substantiva com a realidade registal. Para que tal aconteça é necessária uma consagração rigorosa do princípio da fé pública registal associado ao princípio da legalidade dos factos que acedem ao registo. Ainda, deverá ser imperioso que os obstáculos com que o sistema registal ainda se depara sejam eliminados de modo que o cumprimento destes princípios e do princípio do trato sucessivo permitam obter uma correspondência entre quem figura no registo como titular registal e o autêntico titular do direito. Para que assim toda a protecção concedida ao titular registal acabe por reverter a favor do verdadeiro proprietário.

Em especial na opinião de Mouteira Guerreiro, a norma contida no artigo 1268º C.C., está ultrapassada, uma vez que as circunstâncias em que a mesma foi elaborada estão actualmente profundamente alteradas. O autor fundamenta que existe nos dias de hoje uma multiplicidade de proprietários e de direitos sobre imóveis e que há cada vez mais um desconhecimento das pessoas entre si. Esses factores levam a uma escassa publicidade e a realidades totalmente diferentes do *animus* da posse. Com o aparecimento da sociedade de informação, com a celeridade das transacções e as novas regras registais, torna-se indispensável um novo sistema que facilite o processo de aquisição, de forma ao adquirente saber que o transmitente tem legitimidade para dispor.

Porém, em nosso entender e de acordo com a maioria da doutrina, nos no parece que esta seja a solução mais adequada, uma vez que a sociedade não está assim tão evoluída nesse sentido, principalmente na zonas afastadas das grandes cidades. A justificação mais utilizada em ambas as opiniões é a que se prende com os interesses públicos da comunidade, com a certeza e segurança da presença de direitos reais de gozo sobre determinados bens e da titularidade dos mesmos de forma a proteger o comércio jurídico imobiliário. Uma vez que esta confusão gerada de quem é realmente o proprietário afecta o desenvolvimento económico, pois potenciais compradores podem recuar com o receio de eventuais dúvidas sobre a titularidade. Apesar de o receio ser o mesmo, na doutrina minoritária a solução é colocar mais apertada a aquisição por usucapião, enquanto na outra parte da doutrina é exactamente contrária a solução, uma vez que com a aplicação do instituto da usucapião, a lei pretende que se una na mesma pessoa a titularidade do direito real e a correspondente posse causal com vista à estabilidade e segurança jurídica. Atribui-se assim o direito ao sujeito que usa a coisa sem qualquer oposição do proprietário inerte, de forma a adequar o direito a realidade.

A maioria da doutrina fundamenta-se também no argumento de que a usucapião se baseia numa posse efectivamente exercida ao longo do prazo exigido para que aquela possa ser invocada, logo o proprietário tem o tempo necessário para travar esta situação. Argumenta ainda a favor da prevalência da usucapião, que o instituto assenta no facto de ser o possuidor que ao longo do prazo da usucapião a tirar proveito económico da coisa possuída, ao contrário de quem beneficia do registo que nem sequer tem a coisa em seu poder.

No confronto com o sistema de registo predial a usucapião assume um elevado valor, pelo facto da presunção da titularidade do direito resultante da posse prevalecer, por norma quando comparada com a presunção decorrente do registo e por ser admitida a usucapião extratabular e contratabular. Extraí-se por isto que "a base de toda a nossa ordem jurídica imobiliária não está no registo mas na usucapião".

Voltando assim ao fundo da questão, a aquisição por usucapião do direito de propriedade não está incluída na regra do nº1 do artigo 5º do C.R.Pred., como tal o registo serve apenas para enunciar a aquisição, não afecta a validade nem atribui protecção adicional. Existindo assim uma situação concorrente à do sujeito que adquire por usucapião, que seja registada, não atinge a validade da sua aquisição, mesmo que este não tenha registado, tendo em conta o efeito que se extrai do registo. Contudo, se o usucapiente decidir registar a sua aquisição, embora não lhe dê nem retire direitos,

acabar por fazer com que o registo desempenhe a sua função que é a de dar publicidade à situação jurídica dos prédios.

Neste quadro de terceiros para efeito de registo, pode entrar uma aquisição por usucapião, com a solução na alínea a) nº 2 do artigo 5º do C.R.Pred. que dá prevalência à usucapião, não se impondo o registo, no caso de a usucapião ser invocada pelo primeiro adquirente que obteve validamente o seu direito sobre o bem, do mesmo autor comum, mas que contudo não efectuou o registo. Assim o problema de saber se a aquisição conflituante, numa situação típica do jogo da protecção de terceiros para efeitos de registo, poder ser uma aquisição por usucapião, tem uma resposta afirmativa, uma vez que o registo não se impõe por força do artigo 5º nº2 alínea a) do C.R.Pred. O que melhor define esta norma é a sua imparcialidade, uma vez que a inscrição registal não reconhece nem reforçada direitos face a terceiros, apenas dá a notícia de a quem pertence a titularidade do bem, pese embora em algumas situações, o registo na seja assim tao indiferente, pois o registo da mera posse pode conduzir a um prazo mais curto para usucapir.

Na opinião de Vassalo Abreu, na mesma linha de Orlando de Carvalho, os principais traços caracterizadores desta relação de coexistência entre o registo predial e a usucapião no sistema jurídico português, prendem-se com a coexistência que existe entre o instituto da posse e o registo. Como tal, a situação actual apenas seria modificada se a regra do nosso registo fundiário deixa-se de ter natureza declarativa e passa-se a ser constitutiva. Contudo, não nos parece que tal fosse possível de ânimo assim tão leve, uma vez que o sistema do título está ligado ao princípio da causalidade que por sua vez está intimamente relacionado com princípio da consensualidade. Assim sendo, com base neste princípio, para a produção do efeito real, nos direitos reais convencionalmente estabelecidos baste apenas um título, não sendo necessário um modo, o que assume grande relevância na vontade humana. Podemos considerar que o efeito central do registo é o efeito declarativo quando é mera condição de eficácia da aquisição do direito perante terceiros, ou constitutivo quando é condição de validade da própria aquisição do direito. Logo, o sistema do título relacionado com o princípio da causalidade e com o princípio da consensualidade como anteriormente referido, no que toca a atribuição e aquisição de direitos reais é em regra um registo com natureza meramente declarativa.

No nº2 a) do artigo 5º do C.R.Pred. está expressa a excepção ao nº1, exceptua da oponibilidade a terceiros a aquisição por usucapião de direitos de propriedade, usufruto,

superfície ou servidão, uma vez que para além da validade do negócio não ser afectada também não acrescenta nenhuma protecção por ter sido efectuado o registo. Portanto, nesta norma está em causa o efeito enunciativo, uma vez que se a aquisição for registada, o registo passa a desempenhar a sua função que é dar publicidade a situação jurídica do prédio. A sua razão de ser está na própria natureza da usucapião e é por força da não dependência de registo da aquisição por usucapião que muitas vezes este prevalece sobre o registo. Ou seja, a usucapião é para a ordem jurídica portuguesa o título fundamental de aquisição de direitos reais de gozo, uma vez que esta figura invalida por si só todas as situações substanciais ou registais que possam existir. Assim, a sua actividade nunca poderá ser condicionada pelo efeito do registo, a usucapião como já referido, sobrepõe-se ao registo, constituindo por isso o suporte do nosso ordenamento jurídico. Em síntese no artigo em questão, no qual se foca este estudo, está presente o efeito enunciativo. Esta norma é uma excepção ao número 1, referido anteriormente, uma vez que naquele, embora o negócio fosse válido, não poderia ser oponível a terceiros na ausência de registo, enquanto neste, mesmo que não seja levado a registo produz igualmente os seus efeitos e é oponível a terceiros.

## VII. BIBLIOGRAFIA

ABREU, Vassalo

- “A Relação de Coexistência entre a Usucapião e o Registo Predial no Sistema Jurídico Português”, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra, 2009;
- *Titularidade Registral do Direito de Propriedade Imobiliária versus Usucapião*, (“Adverse Possession”), Coimbra, 2013;
- “Uma *Relectio* sobre a acessão na posse”, in *Nos vinte anos do Código das Sociedades Comerciais – Homagem aos profs. Doutores A. Ferrer Correia, Orlando de Carvalho e Vasco Lobo Xavier*, vol. II, Coimbra, 2007;
- “Usucapião de imóveis sem indemnização”, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol.88-1, Coimbra, 2012.

ANDRADE, Margarida Costa

- “(Alguns) aspectos polémicos da posse de bens imóveis no Direito Português”, in *Separata de Cadernos CENOR (Centro de Estudos Notariais e Registros)*, n.º 1 Coimbra, 2013.

ANDRADE, Manuel A. Domingues

- *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, Coimbra, 2003.

ASCENÇÃO, Oliveira

- “A Desconformidade do Registo Predial Com a Realidade e o Efeito Atributivo”, in *Cadernos de Direito privado*, nº 25, Janeiro- Março, 2009;
- “A preservação do equilíbrio imobiliário como princípio orientador da relação de vizinhança”, Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Manuel Henrique Mesquita, in *Boletim da Faculdade de Direito*, Coimbra, 2009;
- *Direito Civil: Reais*, 5ªed., Coimbra, 2012;
- “Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa”, ROA, ano 34, tomo I-IV, 1974. ASCENÇÃO, José de Oliveira/ SILVA, Ana Paula Costa e, ROA, 1992, I, Anotação ao acórdão de 9 de Maio de 1991;
- “Terrenos Vagos e Usucapião”, in *Revista de Direito e de Estudos Sociais*, Janeiro-Dezembro, anos XXIII, nº 1-2-3-4, 1976.

ATAÍDE, Rui Paulo Coutinho de Mascarenhas

- *Posse e detenção*, 2015, AAFDL.

BONFANTE, Prieto

- *Corso di Diritto Romano*, Vol. I., Giuffrè, 1963.

CARBONNIER, Jean

- *Droit Civil*, T.3 - Les biens (Monnaie, immeubles, meubles), Thémis, 16.<sup>a</sup> ed. atualizada, PUF (Presses Universitaires de France), Paris, Junho de 1995.

CARVALHO, Orlando

- “Introdução à Posse”, in *Revista de Legislação e Jurisprudência*, nº 122, 1989-1990; nº 123, 1990-1991; nº 124, 1991;

- “Terceiros para Efeitos de registo” in *Boletim da Faculdade de Direito*, Vol. 70, Coimbra, 1994.

CORDEIRO, António Menezes

- *A posse: perspectivas dogmáticas actuais*, 3.<sup>a</sup>ed., Coimbra, 2014;

- “Da usucapião de imóveis em Macau”, in *Revista Ordem Advogados*, nº 53, 1993;

- *Direitos Reais*, vol. 1, Lisboa, 1993.

DELGADO, Carmen Jerez

- Preâmbulo de “*Hacia la inscripción constitutiva*”, Madrid, 2002.

DUARTE, Rui Pinto

- “ A reforma do Registo Predial de Julho de 2008”, in *Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa*.

FERNÁNDEZ, Rosario Valpuesta,

- “Publicidad registral, seguridad del mercado y Estado social”, in *Anuario de Derecho Civil*, T. LVIII, Fascículo IV, Octubre-Diciembre, Madrid, 2005, pág. 1511.

FERREIRA, Durval



- *Posse e Usucapião*, 3.<sup>a</sup> ed., Coimbra, 2008.

GONÇALVES, Augusto da Penha

- *Curso de Direitos Reais*, 2<sup>a</sup> ed., Lisboa 1993.

GONZÁLEZ, Fernando P. Méndez

- “Ponencia la inscripción como instrumento de desarrollo económico”, apresentada ao XII Congresso Internacional de Direito Registral e o estudo “La función económica de los sistemas registrales”, in *R.C.D.I.*, nº 671, Maio-Junho 2002.

GONZÁLEZ, José A. R. L.

- *Usucapião e acessão*, in Volume Comemorativo dos 20 anos, Instituto Superior de Ciências Policiais e Segurança Interna, Coimbra, 2005.

GUERREIRO, Mouteira J.

- “A sociedade de informação e a valia do Registo Predial” in *O Direito*, ano 147º, II, Almedina, 2015;

- “A usucapião e o registo: devemos repensar o tema?”, in *Revista Electrónica de Direito*, nº 2, 2013.

HENRIQUES, Paulo Videira

- “Terceiros para efeitos do Artigo 5º do Código de Registo Predial”, in *Boletim da Faculdade de Direito*, Coimbra, 2002.

JUSTO, António Santos

- “A usucapião (Direito Romano e Direito Português) ”, in *Revista de Direito Comparado Luso-Brasileiro*, n.º24, 2003;

- “Direito Privado Romano – III (Direitos Reais)”, in *Boletim da Faculdade de Direito*, Coimbra, 1997.

JARDIM, Mónica

- *Efeitos Substantivos do Registo Predial: terceiros para efeitos do registo*, Coimbra, 2013;

- “O artigo 5º do Código de Registo Predial, in *Escritos de Direito notarial e Direito Registral*, Almedina, 2015;
- “Registo imobiliário Constitutivo ou Registo Imobiliário Declarativo/ Consolidativo? Qual deles oferece maior segurança aos terceiros?”, in *Escritos de Direito Notarial e Direito Registral*, Almedina, 2015.

LIMA, Pires de e Antunes Varela

- Código Civil Anotado, vol.III, 2.<sup>a</sup> ed.Coimbra, 2010;
- Código Civil Anotado c/ a colaboração de Henrique Mesquita, vol. III, 2.<sup>a</sup> ed. revista e actualizada, Coimbra, 1987.

LOPES, Joaquim de Seabra,

- *Direitos Dos Registos e do Notariado*, 6<sup>a</sup> ed., Almedina, 2011.

MASSIMO, Bianca

- *Diritto Civile: La proprietà*, vol. 6, Giuffrè, 2017.

MENDES, Isabel Pereira

- “ A Protecção Registral Imobiliária e a Seguração Jurídica no Direito Patrimonial Privado” in *Revista de Direito Registral*, ano XIII, Abril a Junho de 1992 nº 2;
- A Publicidade Registral Imobiliária Como Factor de Segurança Jurídica”, in *Revista de Direito Registral*, ano XIII, Abril a Junho de 1992 nº 2.

MESQUITA, Manuel Henrique

- *Direitos Reais: Sumários*, Coimbra, 1966/1967.

MOCCIA, Luigi

- “La sicurezza degli acquisti immobiliari: figure di «usucapione» e sistemi di pubblicità immobiliare nella prospettiva del “diritto privato europeo”, in *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*, n.º1, 1992.

MOREIRA, Sónia

- *O regime da transmissão da propriedade no direito alemão e a protecção de terceiros subadquirentes. Brevíssimo confronto com no regime português*, in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Heinrich Ewald Hörster, Coimbra, 2012.

NETO, Abílio

- Código Civil Anotado, 12ª ed., 1999.

PEREIRA, André Dias

- “Tutela possessória das servidões”, in *Boletim da Faculdade de Direito*, vol. I, Coimbra 2009.

PINTO, Carlos Mota

- *Direitos Reais*, Coimbra, 1972.

RAMOS, J. L. Bonifácio

- *Direitos Reais: Relatório*, AAFDL, Lisboa, 2013;

- *Manual de Direitos Reais*, AAFDL, Lisboa, 2017.

- “O artigo 5º do Código de Registo Predial e a Compra e Venda Imobiliária”, in *O Direito*, nº 143, V, 965-991, Lisboa, 2011.

- “O artigo 1316º do Código Civil e o *tertium genus* aquisitivo: em especial, a usucapião e o registo”, in *O Direito*, nº 149, III, 547-573, Lisboa, 2017.

RODRIGUES, Manuel

- *A posse: estudo de Direito Civil Português*, 4.ª ed. Coimbra, 1996.

SANTOS, Nuno Ricardo Pica

- “A promoção do registo no prazo geral previsto no artigo 8º-C do CRPredial como facto impeditivo à aquisição tabular de terceiro”, in *O Direito*, Coimbra, a.147 n.2, 2015.

SOTTOMAYOR, Maria Clara

- *Invalidez e Registo - A Protecção de Terceiro de Boa-Fé*, Almedina, 2010.

SUBTIL, António Raposo, Manuel Ilhéu. João Ricardo Nóbrega, Maria Cristina Bogado Teles de Menezes, Maria José Esteves, Ana Carla Carvalho e Catarina Costa Lopes

- *Guia do Direito Imobiliária – Aquisição do Direito de Propriedade*, in *VidaEconómica*, vol. I, 2007.

VIEIRA, José Alberto

- “A nova obrigatoriedade de registar, o seu impacto, sobre a aquisição, de direitos reais sobre coisas imoveis e a segurança no comer jurídico imobiliário”, in *Estudos em Homenagem ao Professor Doutor Sérvulo Correia*, Vol. III, Coimbra, 2010;

- *Direitos Reais*, Coimbra, 2008.

## **VIII JURISPRUDÊNCIA**

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 18 de Outubro de 2012; Processo: 5978/08.3TBMTS.P1.S1; Relator: Tavares de Paiva.
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 09 de Fevereiro de 2017; Processo: 460/11.4TVLSB.L1.S2; Relator: Silva Gonçalves.
- Acórdão do Supremo Tribunal Justiça, de 3 Fevereiro de 1991; Processo: 98B1043; Relator: Sousa Dinis.
- Acórdão do Supremo Tribunal Justiça, de 19 Fevereiro de 2013; Processo: 367/2002.P1.S; Relator: Moreira Alves.
- Acórdão do Supremo Tribunal Justiça, de 30 de Abril de 2003; Processo: 03A4066; Relator: Lopes Pinto.
- Acórdão do Supremo Tribunal Justiça, de 07 de Abril de 1998; Processo: 075614; Relator: Pinheiro Farinha.
- Acórdão do Supremo Tribunal Justiça de 11 de Janeiro de 2005; Processo: 04A4029; Relator: Azevedo Ramos.
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16 de Outubro de 2008; Processo: 08A2357; Relator: Moreira Alves.
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 15/97; Processo: 98B1050; Relator: Torres Paulo.
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 5 de Junho de 2007; Processo: 07A1473; Relator: Fonseca Ramos

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, 3/99; Processo: 3326/09.4TBVFR.P1.S1;  
Relator: Lopes do Rego.

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 14 de dezembro de 2003; Processo:  
03B3639; Relator: Conselheiro Moitinho de Almeida.

- Acórdão do Tribunal da Relação Coimbra de 18 de Fevereiro de 2014; Processo:  
1313/11.1TBCTB.C1; Relator: Anabela Luna de Carvalho.